

Námítka

ID 3028061

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1501

Podatel | CIG, a.s.

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJS3

Identifikátor podání Portálu Pražana | g7un6xif

Lokalita | 035

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka k návrhu metropolitního plánu pro pozemky číslo parcelní 2845, 2844/5, k.ú. Smíchov. Lokalita 035/Na Skalce;

Vlastník: CIG, a.s., IČ 27105261, se sídlem Na Zatlance 1350/13, Praha 5 Smíchov

Lokalita 035 Na Skalce

Obchodní společnost CIG, a.s. (dále jen „osoba oprávněná podat námítky“ nebo „stěžovatel“) podává jakožto vlastník pozemků č.parc. 2845, 2844/5, k.ú. Smíchov, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, následující námítky proti návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále také „metropolitní plán“):

1. Pozemky číslo parcelní 2845, 2844/5, k.ú. Smíchov:

Stěžovatel podává proti návrhu metropolitního plánu námítky, když navrhuje upravit v lokalitě 035/Na Skalce podlažnost v bloku jehož součástí jsou pozemky a budovy stěžovatele (parc.č. 2845, 2844/5, k.ú. Smíchov) tak, aby respektoval skutečnou podlažnost již existujících budov (7-8 NP), resp. zpřesnit hranici čtverců podlažnosti, kdy dle dostupné podrobnosti grafické části Metropolitního Plánu je část budovy v podlažnosti 8 a část v podlažnosti 3, tak aby respektovala současnou podlažnost budovy č.p. 1350 situované na pozemku č.parc. 2845 vlastnický náležejícím stěžovateli (7-8 NP) a dále aby respektovala podlažnost v minulosti platně realizované existující/stávající okolní zástavby – viz. např. s předmětnými pozemku sousedící budova Gymnázia Na Zatlance a okolní výstavby bloků bytových domů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle a v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Výšková regulace v horním čtverci (8 RNP) byla dohodnuta s dotčeným orgánem - MK.

V případě umístění záměru na rozhraní dvou a více čtverců výškové regulace se uplatní znění čl. 102.

Na stávající budovy v vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, se uplatní znění čl. 103 odst. 6.

Z hlediska požadavku na úpravu dolního čtverce (3 RNP) se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Námítka

ID 3028064

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1503

Podatel | **KKIG Ruzyně a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSNH

Identifikátor podání Portálu Pražana | g8hx78ne

Lokalita | 087

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rezidenční lokalita Nová Ruzyně

Vyjádření

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby na pozemku parc. č. 1837/77 v k. ú. Ruzyně, resp. v daném čtverci byla stanovena podlažnost 6 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu MPP.

Odůvodnění

I. ÚVOD

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

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP („**první návrh MPP**“). Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podstatnou úpravu ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 stavebního zákona a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání. Toto konání opakovaného veřejného projednání a vystavení návrhu MPP bylo oznámeno na úřední desce veřejnou vyhláškou dne 20. 10. 2025. Stanoviska, připomínky a námítky lze podávat do 3. 12. 2025.

3. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1837/77, k. ú. Ruzyně („**Pozemek**“). Na Pozemku má podatel zájem realizovat projekt „Nová Ruzyně“, který se skládá z výstavby rezidenčních lokalit a základní školy[1] („**Projekt**“).

4. **Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu.** V novém návrhu MPP je stanovena výšková regulace, která se liší od prvního návrhu MPP. Na Pozemku je stanoveno rozmezí podlažnosti 4, tedy 4 regulovaná nadzemní podlaží („**RNP**“) dle čl. 98 odst. 3 ve spojení s čl. 4 písm. l) návrhu MPP. Projekt má mít 6 nadzemních podlaží, což je v souladu s aktuálně platným územním plánem a prvním návrhem MPP. Ke studii proveditelnosti projektu vydalo Ministerstvo obrany souhlasné stanovisko. Pozemek je tak v návrhu MPP vymezen v přímém rozporu s legitimním očekáváním podatele a omezení jeho výškové zastavitelnosti zasahuje do jeho práv. Snížením RNP také dochází k diskriminaci, kdy v rámci okolních pozemků došlo naopak ke zvýšení.

5. **Nově stanovená výšková regulace na pozemku je v rozporu s legitimním očekáváním podatele a je diskriminační, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto níže odůvodněnou námítku.**

II. SHRUTÍ ROZHODNÝCH SKUTEČNOSTÍ

6. Na základě zájmu realizovat Projekt uzavřel podatel se společností RUVE a.s. se sídlem U Prioru 1/1059, 16100 Praha 6, IČO: 452 73 499 („**RUVE**“), a Městskou částí Praha 6 se sídlem Československé armády 601/23, 160 52 Praha 6 („**MČ6**“), Smlouvu o spolupráci ze dne 26. 4. 2022, č. S436/2022/OUR („**Smlouva o spolupráci**“). Touto smlouvou deklarovaly strany zájem na urychleném projednání změny územního plánu (označení Z 3343/19), která umožní započítí přeměny území Nové Ruzyně, a zároveň zájem na umístění školských zařízení v území. Změna územního plánu byla schválena usnesením Zastupitelstva HMP č. 36/14 ze dne 28. 4. 2022 a bylo vydáno Opatření obecné povahy č. 139/2022.

Důkaz:

- *Smlouva o spolupráci ze dne 26. 4. 2022, č. S436/2022/OUR, povinně zveřejňované informace dostupné zde:*
<https://smlouvy.gov.cz/smlouva/20176635?backlink=hls3g>;

- *Usnesení Zastupitelstva HMP ze dne 28. 4. 2022, č. 36/14;*

- *Opatření obecné povahy č. 139/2022, dostupné zde:*
https://uzr.praha.eu/uzplan/uzemni_plan_hmp/OOP_139_2022/OOP.html.

7. Za účelem výstavby základní školy ve smyslu Smlouvy o spolupráci uzavřel podatel s MČ6 Smlouvu o budoucí darovací smlouvě ze dne 20. 11. 2023. Vzhledem k tomu, že MČ6 uzavřela s podatelem výše zmíněné smlouvy související s Projektem, nutně souhlasila s Projektem jako takovým.

Důkaz:

- *Smlouva o budoucí darovací smlouvě ze dne 20. 11. 2023, povinně zveřejňované informace zde:*
<https://smlouvy.gov.cz/smlouva/26544511>.

8. Pozemek zasahuje do zájmového území objektu důležitého pro obranu státu ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a území vymezeného Ministerstvem obrany postupem dle § 175 odst. 1 stavebního zákona. Ministerstvo obrany vydalo ke studii proveditelnosti Projektu souhlasné stanovisko ze dne 29. 4. 2025. Z tohoto stanoviska vyplývá, že Ministerstvo obrany požaduje omezení výšky na max. 4 NP (a nástavby podkroví) toliko v přímém sousedství areálu Ministerstva obrany. U navazujících a dalších budov plánovaných směrem na jih od tohoto pásu budov Ministerstvo obrany souhlasí (za splnění dalších podmínek) s výškovou hladinou 6-7 NP.

Důkaz:

- *Stanovisko Ministerstva obrany ke studii proveditelnosti rezidenční výstavby Nová Ruzyně ze dne 29. 4. 2025, č. j. MO 392608/2025-1322.*

9. Za účelem realizace Projektu v podobě schválené Ministerstvem obrany byly provedeny již další nezbytné kroky, jejichž realizace byla pro podatele finančně nákladná a časově náročná.

10. Navzdory tomu současný návrh MPP zásadním způsobem mění reálné využití Pozemku, znemožňuje realizovat Projekt v plánovaném rozsahu, a je tak v přímém rozporu se stanoviskem Ministerstva obrany a postupem MČ6.

III. VYMEZENÍ POZEMKU V NOVÉM NÁVRHU MPP JE V ROZPOR SE ZÁSADOU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ

11. Vymezením Pozemku v současném návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Projekt je

v souladu s platným územním plánem a prvním návrhem MPP, a tedy podatel legitimně očekával, že bude pozemek totožně vymezen i v MPP a bude možné dle MPP postupovat. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v **rámci procesu územního plánování povinný přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**[2]

12. V rámci Projektu má být vystavěna rezidenční lokalita a základní škola. Pozemek se dle aktuálně platného územního plánu nachází v ploše „OV – Všeobecné obytné“ a „VV – Veřejné vybavení“. Hlavním využitím OV jsou plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustným využitím jsou mj. stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školky, školská a ostatní vzdělávací zařízení. Hlavním využitím VV jsou plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání. Přípustným využitím jsou mj. školy, školská zařízení. Projekt svým účelem tudíž splňuje hlavní funkční využití ploch OV a VV a je též v souladu s ostatními regulativy pro tuto plochu stanovenými.

Obrázek č. 1: grafické znázornění pozemku v platném územním plánu (Pozemek vyznačen červeným zabarvením).

13. Ve smyslu pododdílu 7a) regulativů územního plánu HMP je ploše (včetně Pozemku), ve které má být umístěn Projekt, přiřazen kód míry využití území „G“, U tohoto kódu se omezení na 4 NP vyskytuje toliko u typického charakteru zástavby – kompaktní zástavba městského typu. Dotčená plocha a její okolí jsou však zástavbou městského typu či rozvolněnou zástavbou městského typu, neboť se v daném území nevyskytují ani uzavřené či polouzavřené bloky a objekty, které by převážně tvořily uliční frontu.

14. Podatel při navrhování Projektu postupoval taktéž v souladu s poddíllem 7b) regulativů aktuálně platného územního plánu a posuzoval výšku stavby mj. s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře okolní zástavby a urbanistické koncepci HMP. V rámci jednání o Projektu byla MČ6 srozuměna s jeho předpokládanou výškou. V rámci Smlouvy o spolupráci byla předmětem spolupráce mimo jiné právě změna územního plánu tak, aby Projekt byl v souladu s územním plánem, a to včetně výškových regulativů.

15. S výškou Projektu nyní vyslovilo souhlas také Ministerstvo obrany, které ve svém stanovisku výslovně uvedlo, že „u

navazujících a dalších budov plánovaných směrem na jih od tohoto pásu budov se výšková hladina zvedá na 6–7 NP.“

16. V **prvním návrhu MPP** se Pozemek nacházel v lokalitě 165 / Nová Ruzyně. Jednalo se o transformační plochu 415/165/4036 s funkčním využitím „O – zastavitelná obytná“, ve které je hlavním využitím smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. Je zde přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost apod. První návrh MPP **stanovil rozsah možného maximálního RNP pro zástavbu „6“**. Projekt byl v souladu s prvním návrhem MPP.

Obrázek č. 2: grafické znázornění dotčené lokality 165 Nová Ruzyně v prvním návrhu MPP (zájmové území podatele znázorněno žlutě)

Obrázek č. 3: detail grafického znázornění území Projektu v prvním návrhu MPP (znázorněno žlutě)

17. Podle nynějšího návrhu MPP se Pozemek nachází v lokalitě 087 / Nová Ruzyně („**Lokalita 087**“). Jedná se o transformační plochu 417/087/1333 s funkčním využitím „O – zastavitelná obytná“, jejíž hlavní využití zůstalo stejné. Podle návrhu MPP pro novou zástavbu na Pozemku však **platí výškové omezení RNP 4** – tj. max. 4 nadzemní podlaží. Co do navrhovaného funkčního využití, by bylo možné umístit stavbu i dle nynějšího MPP – avšak **už ne v takovém výškovém rozsahu jako za stávajícího stavu podle aktuálního územního plánu a podle prvního návrhu MPP**.

Obrázek č. 4: grafické znázornění Pozemku v aktuálním návrhu MPP (Pozemek vyznačen červeným zabarvením).

Obrázek č. 5: detail grafického znázornění území Projektu v aktuálním návrhu MPP (znázorněno žlutě)

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

18. Vymezením Pozemku v návrhu MPP v rozsahu omezení výšky na 4 RNP je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém

vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

19. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru a musí být v souladu se zásadou proporcionality.[3] Aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle.**[4] **Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.**

20. Podatel si je vědom, že se pořizovatel snaží stanovením výškových limitů v MPP regulovat výškovou zástavbu v Praze s ohledem na určitý druh veřejného zájmu. Avšak výšková regulace na Pozemku, která výrazně omezuje jeho zastavitelnost, není odůvodněna. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky.

21. Jak vyplývá z výše přiložených grafických znázornění, stanovení 4 RNP na Pozemku je na nadto nekoncepční vůči celému zájmovému území podatele a společnosti RUVE, když v ostatních částech je stanovena výšková 6 RNP.

Obrázek č. 6: grafické znázornění území Projektu v aktuálním návrhu MPP (znázorněno žlutě)

22. Z žádného veřejně dostupného stanoviska Ministerstva obrany vydaného k návrhu MPP (ať už ve společném jednání, veřejném projednání či opakovaném veřejném projednání) přitom nevyplývá požadavek na omezení výškové regulace v okolí jižního okraje Kasárna Ruzyně. **Nejedná se tedy o omezení, které by vyplývalo ze závazného stanoviska dotčeného orgánu. Snížení maximálního počtu RNP z 6 na 4 na Pozemku se tudíž jeví jako zcela nedůvodné.**

23. Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného **vlastnického práva podatele k Pozemku**

zasahováno nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.

V. VYMEZENÍ POZEMKU JE DISKRIMINAČNÍ

24. Jak je uvedeno výše, regulace výškové hladina v Lokalitě 087 je nastavena dle návrhu MPP v okolí Pozemku na 6 RNP. Oproti prvnímu návrhu MPP se v okolí pozemku navíc zvedla regulace z 6 RNP na 8 RNP. **Podatel má za to, že takové jednání, kdy dojde k snížení regulace výškové hladiny v souvislosti s jeho Pozemkem, a naopak v souvislosti s okolními pozemky v dané lokalitě došlo ke zvýšení, je diskriminační.**

25. Například na pozemcích parc. č.1837/63, 1837/69 v k. ú. Ruzyně v Lokalitě 087 a pozemcích parc. č. 1837/94, 1837/45, 1837/190, 1837/44, 1837/60 v k. ú. Ruzyně v lokalitě 609 / Kasárna Ruzyně („**Lokalita 609**“) byla oproti prvnímu návrhu MPP zvednuta výšková regulace z 6 RNP na 8 RNP.

*Obrázek č. 7: Výstřižek grafické části aktuálního návrhu MPP S03
Schéma výškové regulace v Lokalitách 087 a 609*

26. Tento rozdílný přístup pořizovatele vzhledem k Pozemku (resp. Projektu) a vlastníkům výše uvedených pozemků však není nijak opodstatněn. Snížení RNP na Pozemku nemůže sloužit jako kompenzační opatření v návaznosti na zvýšení RNP na jiných pozemcích v Lokalitách 087 a 609, ač je toto navýšení navázáno na novu podmínku uzavření plánovací smlouvy. **V případě Pozemku tedy není dán jediný legitimní důvod k tomu, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům okolních pozemků.**

27. **Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění a nebude námitkám vyhověno, bude MPP ve vztahu k Pozemku diskriminační.** Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „*Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole,*

kteřa ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ [5].

28. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, bude podatel značně znevýhodněn oproti vlastníkům shora vyjmenovaných pozemků. Tímto pak bude podatel nepřímě diskriminován a MPP bude v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

VI. NÁVRH MPP JE V ROZPORU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

29. Návrh MPP je ve vztahu k pozemku v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“).

30. Dle urbanistické koncepce Zásad by mělo docházet na území HMP k vytváření podmínek pro polycentrický rozvoj města a rozvoji významných center s podílem celoměstských funkcí a k vytváření podmínek pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města [viz bod 2.2.f) a v) Zásad].

31. Ze Zásad jednoznačně vyplývá, že lokalita Nová Ruzyně by měla být v MPP vymezena tak, aby docházelo k rozvoji této lokality a byly vytvářeny podmínky pro zajištění občanského vybavení.

32. Projekt (v původně plánovaném rozsahu a výšce) je rezidenční lokalitou. Součástí Projektu je také výstavba základní školy. Pakliže by mělo dojít ke snížení výškové regulace na Pozemku a omezení původně plánovaného rozsahu Projektu, byl by tím omezen jeho hlavní účel, který odpovídá požadavkům uvedených v Zásadách.

33. Z výše uvedených důvodů je výšková regulace navržena prostřednictvím MPP na Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především omezuje rozvoj rezidenčních lokalit a zajištění občanského vybavení.

VII. PŘIJETÍM MPP VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

34. Případným neakceptováním námítek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, **požadovat po HMP úhradu způsobené škody.**

35. Náhradu škod za omezení způsobená územním plánem reguluje § 102 stavebního zákona, podle kterého *vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková ... vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.*

36. Citované ustanovení stavebního zákona je přitom aplikovatelné i v případě změny funkčního využití konkrétní plochy, což ostatně potvrzuje také odborná literatura.[6] Pakliže lze považovat za omezení ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona změnu funkční plochy přijetím nového územního plánu, je zřejmé, že se tato zákonná úprava aplikuje i v případě snížení výškové regulace na pozemku, kdy dochází stejným způsobem k omezení zastavitelnosti pozemku v neprospěch podatele.

37. Nárok na náhradu škody způsobené podateli vyplývá také z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, dle kterého lze omezit vlastnické právo pouze ve veřejném zájmu a za náhradu. Přímo aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny potvrzuje i judikatura soudů.[7]

38. Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe.[8]

39. Na základě výše uvedeného je však zřejmé, že podatel je oprávněn se po HMP, v případě, kdy nebude vyhověno jeho námítkám, **domáhat náhrady škody jak na základě § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.** S ohledem na bezprecedentní zásah do jeho vlastnických práv, který by byl způsoben přijetím MPP v nové navrhované podobě, je podatel samozřejmě připraven tak učinit.

VIII. SHRNUTÍ

40. Vymezením Pozemku v novém návrhu MPP v rozsahu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož stanovení výškové regulace na Pozemku hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Návrh MPP narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, kdy Projekt je v souladu s aktuálně platným územním plánem a byl v souladu s prvním návrhem MPP.

2) Návrh MPP zasahuje do vlastnického práva podatele k Pozemku nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem.

3) Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům okolních pozemků, na kterých již byly a dále mohou být realizovány stavby a na kterých dokonce oproti prvnímu návrhu MPP došlo k zvýšení výškové regulace.

4) Výšková regulace navržená prostřednictvím MPP na Pozemku je v rozporu se Zásadami, jelikož omezuje rozvoj rezidenčních lokalit a zajištění občanského vybavení.

41. Pakliže nebude námítkám podatele vyhověno, bude podatel nucen domáhat se svých nároků na náhradu škody po HMP.

[1] Projekt má být realizován dále na pozemcích parc. č. 1837/16, 1837/91, 1837/93, 1837/145, 1837/146, 1837/159 a 1837/160, vše v k. ú. Ruzyně, a dále na pozemcích parc. č. 1837/1, 1837/15, 1837/18, 1837/147, 1837/148, 1837/149, vše v k. ú. Ruzyně, ve vlastnictví RUVE.

[2] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42.

[3] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.

[4] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42.

[5] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35

[6] SMÍŠEK, Jaroslav. § 102 [Náhrady za změnu v území]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 744.

[7] Nález Ústavního soudu ČR ze dne 19. 12. 2017, sp. zn. III. ÚS 950/17, Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 20. 4. 2021, č. j. 12 Co 43/2021–148, kterým přiznal žalobci náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy).

[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Výšková regulace byla upravena na základě stanoviska dotčeného orgánu z důvodu zajištění bezpečnosti areálu kasáren, které jsou vedeny v evidenci objektů důležitých pro obranu státu. Výškovou výstavbou v blízkém okolí vojenského objektu by došlo ke zmenšení perimetru jeho ochrany.

Konkrétně u transformační plochy 415/165/4036 došlo k rozdělení na dvě části na hranici pozemků p. č. 1837/18 a 1837/91, byly upraveny čtverce výškové regulace na rozmezí podlažnosti 4 a doplněn individuální regulativ ve znění: „Ve skupině transformačních a rozvojových ploch se nachází zájmové území objektu důležitého pro obranu státu ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999 Sb. a území vymezené Ministerstvem obrany ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.“

Pořizovatel musí respektovat v rámci úprav návrhu dohody s dotčenými orgány, není možné postupovat v rozporu s těmito dohodami na základě požadavku vlastníka, i přes to, že doložil rozpracované podklady a smlouvy k navazujícím řízením.

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

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

než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028065

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1504

Podatel | **Veolia Energie Praha, a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOKDX

Identifikátor podání Portálu Pražana | g8jbmsfh

Lokalita | 568, 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Veolia Energie Praha, a.s. - změna podlažnosti Újezd nad Lesy

Vyjádření

Žádáme o změnu rozsahu možného maximálního počtu RNP pro zástavbu u pozemků parc. č. 4302 a 4306/18 v k. ú. Újezd nad Lesy z hodnoty 2 a 4 na hodnotu 4 a 6 ve stávajícím rozložení čtverců.

Odůvodnění

Změna se navrhuje s ohledem na okolní plochy výškové regulace v hodnotách podlažnosti 6 a 8 z důvodu komplexnosti zástavby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že výšková regulace v rozvojové ploše je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených hrubých podlažních ploch. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

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

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání

zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028072

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnxy4

Lokalita | 910

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | K Austisu - parc.č. 1785/12

Vyjádření

k.ú. Slivenec 1785/12

Požaduji ponechat v původním návrhu MPP pro veřejné projednání, kdy byl tento pozemek součástí rozvojové produkční plochy 413/616/2756.

Odůvodnění

Na pozemku se nachází rozpracovaný záměr v souladu s návrhem MPP pro veřejné projednání. Stávající ÚP definuje tento pozemek jako součástí plochy OP/VN-D, což reflektuje návrh MPP ve veřejném projednání.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle a v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Nevymezení rozvojové plochy je v souladu s požadavkem dotčeného orgánu z hlediska ochrany ZPF.

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

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

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

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

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

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

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

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny

podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028071

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnx4

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | K Cikánce - 1785/55

Vyjádření

parc.č. 1785/55 v k.ú. Slivenec

Požaduji zařadit/přičlenit pozemek do plochy 413/929/9090

Nezastavitelné transformační a rozvojové plochy - rekreační

Transformační plocha 413/929/9090 o rozloze 146406 m2 Způsob využití: rekreační Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání a zároveň je vyjádřen požadavek na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny louka a pastvina, ovocný sad, jiná plocha přírodě blízká. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce.

Odůvodnění

Pozemek parc.č. 1785/55 je z hlediska budoucího rozvojového záměru zástavby rodinnými domy na pozemcích parc.č. 1785/1, 1785/140, 1785/152, 1785/115 v k.ú. Slivenec vhodné propojit a funkčně navázat na sousední pozemky nacházející se přes komunikaci K Cikánce a využívat jako rekreační zónu, která by byla prostorově a funkčně napojena na celek označený 413/929/9090.

součástí záměru výše uvedené zástavby RD je vytvoření průchodu lokalitou do otevřené krajiny, který má zajistit přístup pro navazující sportovní a volnočasové aktivity a podpořit udržitelné využívání přírodního prostředí veřejností

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Námítka

ID 3028068

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnxy4

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | K Habeši - 1772/1 - přilehlé ul. K Cikánce

Vyjádření

k.ú. Slivenec - parc.č. 1772/1

souhlasím se zařazením

Odůvodnění

vhodné pro sportovní a volnočasové využití

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

ID 3028067

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnxy4

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | K Homolce - 1380,1381,1382 - zahrada

Vyjádření

k.ú. Slivenec, parc.č. 1380, 1381, 1382

Požaduji přičlenění uvedených pozemků do lokality 252/Slivenec – zastavitelná obytná lokalita.

Požaduji narovnání hranice zastavěného území do souladu se skutečností.

Odůvodnění

Pozemky parc.č. 1380, 1381, 1382 tvoří s pozemkem parc.č. parc.č. 1394/1 historicky jeden funkční celek ve vlastnictví jedné rodiny min. 100 let a je užíván jako zahrada, sad s včelínem a domkem s č.e.

stav je již z dob před platností stávajícího ÚP z r. 1999

Požadavek směřuje k narovnání hranice zastavěného území do souladu se skutečností.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současně

strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy. Starší ÚPD odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných ÚPD by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Funkční využití navržené v MPP odpovídá aktuální strategii rozvoje hl. m. Prahy, jejím potřebám a prioritám, principům udržitelného rozvoje a veřejnému zájmu. Nelze jej automaticky přebírat z ÚPD platných v minulosti, ani nelze vyvozovat individuální právní nárok na zachování konkrétního historického využití. Dále podrobněji viz příloha P.137 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3028069

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnxy4

Lokalita | 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | K Homolce - 1394/1 - chata

Vyjádření

parc.č. 1394/1 v k.ú. Slivenec

souhlasím se začleněním do lokality 252/Slivenec - zastavitelná obytná plocha

Odůvodnění

souhlasíme se začleněním do lokality 252/Slivenec - zastavitelná obytná plocha

Pozemek se stavbou č.e., včelínem je historicky užíván jako zahrada a sad

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

ID 3028070

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnx4

Lokalita | 929, 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | K Lochkovu - 222/32 - zahradnictví

Vyjádření

parc.č. 222/32 v k.ú. Slivenec

požaduji změnu na části pozemku o ploše cca 12 0000 m2 podle stávajícího územního plánu na "zahradnictví a vinici"

- Zahradnictvím a vinicí je zemědělsky využívaná půda včetně případných opěrných zařízení a manipulačních prostorů. V ploše zahradnictví a vinice je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby související s účelem provozování zahradnictví, vinice či chmelnice, včetně prodeje produktů hospodaření. Zařazeny jsou v SES.

Odůvodnění

Část pozemku parc.č. 222/32 o přibližné výměře 12150 m2 byla ve stávajícím územním plánu určena jako plocha PZA, kterou požadujeme zachovat, protože "zahradnická činnost" doplňuje stávající zemědělskou činnost, které se chceme nadále věnovat.

Rodina historicky v k.ú. Slivenec a k.ú. Holyně provozovala a provozuje zemědělskou činnosti - v obci byla/je známa jako "Liškův statek, č.popisné 2".

Pro navržené "Nezastavitelné transformační a rozvojové plochy - rekreační" je

je určeno zbývajících cca 45000 m2 tohoto pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Námítka

ID 3028074

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnxy4

Lokalita | 929, 910, 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | K Váze - parc.č. 1785/1 - výšková regulace

Vyjádření

k.ú. Slivenec - parc.č. 1785/1

požadujeme navýšení výškové regulace v severní části pozemku o ploše cca 15000 m²

Odůvodnění

v souladu se stávajícím územním plánem se zpracovává projektová dokumentace, v níž jsou v severní části pozemku parc.č. 1785/1 navrženy 2 bytové domy s komerč. prostory (obchody, služby a další prostory pro potřeby sloužící veřejnosti), které mají sloužit k odstínění a odhlučení rezidenční výstavby na poz. parc.č. 1785/1, 1785/140, 1785/152, 1785/115 v k.ú. Slivenec. Tyto objekty mají plnit funkci ochranné bariéry, jejíž cílem je odstínit a odhlučnit plánovanou rezidenční výstavbu ve vnitřních částech území. Navržené řešení vychází z požadavků na ochranu obytného prostředí a zajištění kvalitních podmínek bydlení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava vymezení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, úprava vymezení zastavitelné rozvojové plochy s produkčním využitím a vymezení významné cyklotrasy (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový

obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

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

Námítka

ID 3028073

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnxy4

Lokalita | 252, 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | V Lipkách - 1496/4

Vyjádření

k.ú. Slivenec - parc.č. 1496/4

Požaduji rozšířit rozvojovou plochu 414/252/5433 o zbytek uvedeného pozemku (severní část).

Odůvodnění

Historicky se jedná o jeden celek ve vlastnictví jedné rodiny, je tedy požadováno zachovat jednotné využití pozemku v celém rozsahu a zároveň narovnat hranice lokality.

*Navrhováno - Rozvojová plocha 414/252/5433 o rozloze 1704 m²**Typ struktury: vesnická struktura Způsob využití: obytná.*

Pozemek oplocen a je v přípravě dokumentace ke stavbě rodinného domu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

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

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

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

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

Námítka

ID 3028075

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1506

Podatel | **RŮŽIČKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUD6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | g9avnxy4

Lokalita | 252, 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | V Lipkách - 1496/4 - stavební

Vyjádření

k.ú. Slivenec - parc.č. 1496/4

souhlasím s návrhem - *Rozvojová plocha 414/252/5433 o rozloze 1704 m2 Typ struktury: vesnická struktura Způsob využití: obytná.*

Odůvodnění

proluka v zástavbě RD, v přípravě projektová dokumentace ke stavbě RD.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

ID 3028078

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1509

Podatel | **DOBROVOLNÝ MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSNV48

Identifikátor podání Portálu Pražana | ga6h2aap

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 414/237/5083 - námítka ke změně výškové regulace

Vyjádření

Vážení,

V rámci opakovaného veřejného projednání Nového územního plánu (Metropolitní plán) podávám námítku ke změně výškové regulace na rozvojovém území 414/237/5083 a požaduji navrátit výškovou regulaci na původní hodnotu územního plánu 2 RNP, tj. z nově navržených 4 na 2 RNP v souladu s celkovou rozvojovou plochou a vesnickým charakterem obytné lokality Ďáblice

Odůvodnění

Jak uvádí sám charakter návrhu Metropolitního plánu : "Lokalita Ďáblice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla." Je tedy v rozporu s výše uvedeným a naprosto nesystémové až účelové do lokality s většinovou zástavbou dvojpodlažních RD včlenit návrhem jediné místo z v celých Ďáblicích se 4 RNP

Pro danou oblast navíc jasně Zastupitelstvo MČ Praha – Ďáblice svým usnesením č. 90/24/ZMČ ze dne 24.4.2024 opakovaně odmítlo předložený kontroverzní projekt developera, který neodpovídá vesnickému charakteru a do této lokality není vhodný, jak také rovněž podpořili sousedé a obyvatelé lokality, ať už svými podpisy na petici, nebo na veřejných projednáních

Předem děkuji za zvážení a kladné stanovisko ve smyslu výše uvedeného

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Jeden ze čtverců výškové regulace v transformační 414/237/5083 - severozápadní čtverec s výškovou regulací 4 - je navýšen oproti zbývajícím čtvercům s výškovou regulací 2 z důvodu legitimního očekávání a tedy kompenzace kapacit ploch dosavadního ÚP SÚ, aby kapacity odpovídaly zastavitelným plochám s kódem míry využití území C platného ÚP (výšková regulace 2 odpovídá kódu míry využití území B platného ÚP). Na základě principu dostřednosti je takto navržen (navýšen) severozápadní čtverec uvedené TR plochy, aby hmota nebyla koncentrována na okraj plochy a netvořila nepřirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

Výšková regulace a kapacity ploch návrhu MPP vychází z kapacit ploch platného ÚP. Výšková regulace byla upravena na základě připomínek ve veřejném projednání v souladu se studií v návaznosti na připravované projekty tak, aby koncepčně došlo k zvýšení směrem do centra Ďáblic a snížení směrem k okraji zastavitelného území.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF.

Návrh ploch nepřímo vychází ze ZÚR (Městská krajina Prahy vs. sídlo v Přípraži) - je nutné hledat optimální návrh ploch a kapacit pro splnění cílů a úkolů územního plánování podle stavebního zákona s ohledem na vymezení ploch a koridorů v nadřazené dokumentaci (v tomto případě zejm. vysokorychlostní železniční trať).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Připomínka byla městskou částí označena a podána jako námitka. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou však oprávněnými osobami k podání námitek pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu (případně oprávnění investoři a zástupce veřejnosti).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle a v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3028079

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1510

Podatel | **VOMÁČKA VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTU5TT

Identifikátor podání Portálu Pražana | gav7ptp6

Lokalita | 923, 238

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

Vyjádření

Žádám aby pozemek (část pozemku) 1246/32 se stal součástí již zastavitelné plochy v Dolních Chabrech..

Jedná se přibližně o dvouhektarovou část ZMK z rozlohy 9ti hektarů.. Pozemek, který by navazoval na parcelu 1248/1 se nachází přímo podél silnice Spořická vedoucí z Dolních Chabry do Ďáblic..

Uvažovaná obytná zástavba plynule navazuje na TAR (transformační a rozvojové plochy) severovýchodní části lokality Horní Chabry..

Požadované rozšíření zastavěné obytné lokality je v tomto území logické,

dojde tak k dotvoření uliční fronty na severní straně ulice Spořická a koncepčnímu dotvoření dané lokality..

V přílohách posílám:

1) námítka k metropolitnímu plánu hl.města PRAHY a

2) smlouvu o spolupráci s Městskou částí Praha-Dolní Chabry

podatel

Odůvodnění

xxxx

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než

zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

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

Námítka

ID 3028080

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1511

Podatel | **REJKOVÁ GABRIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ438

Identifikátor podání Portálu Pražana | gb24vs2n

Lokalita | 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací 4.

Odůvodnění

V tomto čtverci se nachází stávající stavby (zejména rodinné domy 2 patrové), vyšší budovy by výrazně negativně ovlivnily kvalitu života v této lokalitě. Průjezdnost a parkovací místa jsou zde na svém maximu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028084

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1512

Podatel | **NOVÁČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ51B

Identifikátor podání Portálu Pražana | gbz7tv9k

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky k projednávané změně vlny č. 28-změně č.

Z3536/28 a k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyjádření

Věc: podání námitek k projednávané změně vlny č. 28 – změně č. Z 3536/28 a k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

1. Území dotčené námitkou Námitka se týká území tvořeného zejména pozemky nebo jejich částmi: pozemek č. parc. 170, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 175, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 176/2, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda, pozemek č. prac. 176/10, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda. Pozemky vyjma č. parc. 176/10, k. ú. Hrdlořezy, jsou ve vlastnictví jedné fyzické osoby, č. parc. 176/10 je ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Záměry navrhované v této ploše poškozují svými důsledky vlastnictví namítajícího (doklad dle LV).

Odůvodnění

Magistrát hlavního města Prahy**Odbor územního rozvoje****Jungmannova 35/29****110 00 Praha 1****Datová schránka 48ia97h**

V Praze dne 02.12.2025

Věc: podání námitek k projednávané změně vlny č. 28 – změně č. Z 3536/28 a k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou oznamující konání veřejného projednání návrhů změn vlny 28 č. Z 3523/28, Z 3533/28, Z3536/28 s Z 3539/28 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (příloha k č. j. MHMP 191831/2025) podávám tímto námítky ke změně č. 3536/28 – výstavba obytné lokality Hrdlořezy Praha 9 z níže uvedených důvodů.

Projednání předmětné změny probíhá v režimu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dnes tzv. starý stavební zákon, předpis je již zrušen k 31. 12. 2023). Dle tohoto předpisu se jako vlastník sousedního pozemku považuji dle § 52 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb. za vlastníka pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, oprávněného k podání námítky.

Změna č. 3536/28 spočívá v tom, že u plochy pro bydlení označené v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy písmeny OB-A o výměře 1,522 ha má být změněn kód a míry využití území na kód D, tedy má být připuštěno podstatně kapacitnější využití, než které dosud platný územní plán připouští. Navýšení je odůvodňováno tím, že dojde z pohledu urbanistické ekonomie k efektivnímu využití prostoru neudržované neprostupné zeleně uvnitř v zastavěném území města, dojde ke kompaktnímu zastavění a spojení obytných ploch sousedících východně a západně od předmětné plochy.

Namítám tímto, že navrhované navýšení zátěže území na kód D je významně nadměrné a poškozuje stávající kvalitní okolí stabilizované obytné zástavby, jakož i mé vlastnictví; způsobí další nároky na chybějící veřejnou infrastrukturu, která již dnes není saturována odpovídajícími existujícími plochami a stavbami, a tedy dostupnými kapacitami v předmětném území, zejména dopravních staveb umožňujících snadnou bezkonfliktní dostupnost plochy, ploch a staveb občanského vybavení, a způsobí i újmy životnímu prostředí – přírodě a krajině v okolí tvořeném nivou vodoteče Rokytka (oslabí přírodní hodnoty a prostředí přírodního parku Smetanka a jeho okolí, sníží dosud předpokládané potřebné množství ploch na rostlém terénu, apod.). Územní plán v souvislosti s navýšením míry využití území neřeší dopady takového navýšení, což je závažný nedostatek proti příslušným zákonným ustanovením stavebního zákona (jak starého, tak i nového) ukládajícím plnění cílů a úkolů územního plánování. Napojení lokality prostřednictvím ulice Mezilehlé pro navrhované bytové domy nevyhovuje požadavkům na výstavbu v hlavním městě Praze.

Náležitosti dle § 52 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb.:

1. Území dotčené námitkou Námitka se týká území tvořeného zejména pozemky nebo jejich částmi: pozemek č. parc. 170, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 175, část,

k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 176/2, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda, pozemek č. prac. 176/10, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda. Pozemky vyjma č. parc. 176/10, k. ú. Hrdlořezy, jsou ve vlastnictví jedné fyzické osoby, č. parc. 176/10 je ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Záměry navrhované v této ploše poškozují svými důsledky vlastnictví namítajícího (doklad dle LV).

2. Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva namítajícího: viz příloha č. 1 tohoto podání.

3. Odůvodnění námitek z hlediska hodnocení možné kapacity území při navýšení na OB-D a možného dopadu na okolí:

Plocha OB-A umožňuje v současnosti výměrou své plochy 1,522 ha, tj. 15220 m², dle nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch $KPP = 0,2$ určeného pro koeficient a realizaci maximálně 3044 m² podlažních ploch, v případě nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch $KPPp = 0,3$ až max. 4556 m² podlažních ploch, a tedy při obvyklé dvoupodlažní zástavbě rodinnými domy zachování až 80 % zeleně v území. Plocha OB-A upřednostňovala bydlení v izolovaných rodinných domech o nadstandardních parcelách právě z důvodu zachování tohoto vysokého procenta zeleně v návaznosti na přírodní park, s prostorovou návazností a pěší přístupností přes existující plochu zástavby izolovanými rodinnými domy na pozemcích poměrně vyšších výměr východně od plochy OB-A, a předpokládal se proto do ní původně přístup automobilovou dopravou místní komunikací Mezilehlou.

Ulice Mezilehlá však byla v minulosti dimenzována, povolena a kolaudována jako slepá, vedoucí do podzemní hromadné garáže, a nebyla dimenzována na průjezdnou automobilovou dopravu do sousední lokality OB-A, neboť má v několika místech šíři veřejného prostranství s pozemní komunikací mezi uličními čarami jen 6 m, což nevyhovuje současným požadavkům na šíři veřejného prostranství místní komunikace, a veřejný prostor bez chodníků je s preferencí pěšího pohybu. Pro OB-A s několika rodinnými domy by měla být dle platného právního prostředí dnes širší veřejného prostranství 8 m, pro bytové domy 12 m. Tomu komunikace Mezilehlá nevyhovuje, a měněnou lokalitu ulicí Mezilehlou nelze napojit.

Místní existující síť pozemních komunikací Mezitraťová – Na Lukách – U Schodů nelze pro napojení měněné lokality na stávající dopravní skelet rovněž využít, neboť nevyhovuje šířkovými parametry; jejich šířkové parametry by bylo nutno změnit. Stávající cesta mířící z ulice č. parc. 527/2 do předmětné plochy OB-A není dimenzována (dnes šíře 3 m) na automobilové připojení bytové zástavby (min. 8 m, u bytové zástavby 12 m dle Souhrnného znění požadavků na

výstavbu v hlavním městě Praze, pokud by plocha měla být navýšena na OB-D, a tedy obsahovat bytové domy), a cesta přes pozemek orné půdy č. parc. 270/2 mířící k ploše OB-A vymezená v KN vůbec není. Novou místní komunikací kolem stávajících izolovaných rodinných domů nelze projít plochu ZMK – zeleň městská krajinná, jejíž regulativy to umožňují výjimečně za průkazu, který nebyl v návrhu změny doložen (viz regulativy ploch ZMK v současném nedávno změněném platném znění). Plocha ZMK je současně plochou celoměstského systému zeleně propojující rozsáhlé plochy existující zeleně a plochou ÚSES.

Pokud by například bylo kalkulováno, že izolovaný rodinný dům by měl cca výměru 250 m² podlažních ploch, jednalo by se v území o skupinu cca 12 izolovaných rodinných domů – vil, případně o maximálně 18 takových rodinných domů v zahradách pro Prahu nadstandardních výměr, kde by zeleň tvořila převažující náplň území, a v takovém případě by dopad na uliční skelet doprava k dvanácti izolovaným rodinným domům významně negativně nepoznamenala.

Zátěž automobilovou dopravou okolních území, přes která by měli obyvatelé lokality OB-A své nemovitosti dostupné, by byla minimální, s ohledem na horší dostupnost lokality v řádu cca od 40 do max. 80 dopravních pohybů osobních vozidel v součtu obou směrů pohybu za 24 hodin v běžný pracovní den (2 až 3 vozidla za hodinu). Pokud by však lokalita OB-A byla průjezdná, například mezi ulicemi Mezilehlá a U Schodů, a napojena přes ulici Mezilehlou, obyvatelé stávajících rodinných domů lokality Na Lukách by mohli zkracovat dojezd k ulici Českobrodské právě přes území s ulicí Mezilehlou, což by její zatížení významně zvýšilo.

Plocha OB-D by umožnila užití nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch $KPP = 0,8$, tj. realizaci max. 12 176 m² podlažních ploch, v případě nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch $KPPp = 1,1$ až max. 16 742 m² podlažních ploch, a plochy existující zeleně by se snížily dle minimálního předepsaného koeficientu zeleně KZ na polovinu. V tomto případě by se jednalo o vznik sídliště bytových domů charakteru městské zástavby, kde by v případě průměrné výměry bytů kolem 50 m² mohlo vzniknout 244 až 335 bytů, v případě větších výměr bytů, kterou nelze příliš předpokládat, by mohlo vzniknout dle výpočtů přípustných pro D cca 170 bytových jednotek. I pro případ, že by bylo kalkulována průměrná výměra bytu 60 m², by počet bytů mohl dosahovat při maximálním možném vytížení počtu 200 až 280 bytů.

Zátěž automobilovou dopravou okolních území, přes která by měli obyvatelé lokality své nemovitosti dostupné, by mohla dosahovat od min. počtu 400 až k 700 osobních vozidel obyvatel bytů za 24 hodin v běžném pracovním dni v součtu obou směrů, s kumulací nejvyššího procenta pohybů kolem 8. a 15. hodiny. Tito obyvatelé by dopravní

pohyby vykonávali buďto přes lokalitu izolovaných rodinných domů východně od předmětné plochy, pokud by jim to bylo umožněno, ale spíše by se snažili si cestu zjednodušit a zkrátit ulicí Mezilehlou, která je ale dimenzována pouze na příjezd k hromadným garážím přilehlých domů, jak je výše uvedeno, a pro pohyby požární techniky, ale zejména pro pěší pohyb, a je šíře 6 m mezi budovami a jejich oplocením, bez chodníků, s preferencí pěší dopravy, tj. právě pouze jen pro stávající zástavbu podél jejích pokrajů. Následně by obyvatelé plochy s měněným kódem míry využití území pak projížděli obytným územím převážně rodinné zástavby při ulici Hrdlořezské k dopravně významné sběrné ulici Českobrodské.

Takové dopravní napojení automobilovou dopravou předmětné lokality je pro všechny obyvatele zástavby podél tiché nefrekventované ulice Mezilehlé naprosto nepřijatelné, a je zásadní pro uplatnění námitek. Úzkou pozemní komunikaci Mezilehlou nelze zatížit dalšími cca 400 - 700 pohyby vozidel, případně ani menší zátěží, pokud by byla dostupnost lokality dělena na příjezd ze západu i z východu, a nové příjezdové komunikace nebyly v lokalitě propojeny. Namítajícímu není známo, jak jinak by mohla být vedena automobilová doprava umožňující přístup sídliště, aby nevyvolala významné zhoršení životního prostředí a bezpečnosti silničního provozu obyvatelům kolem ulice Mezilehlé.

Pokud by obytná lokalita byla kapacitně navýšena pro vznik sídliště dle parametrů nastavených Územním plánem SÚ hlavního města Prahy pro plochy OB-D, nebude mít možnost adekvátního rozumného přijatelného bezpečného a dostatečně šířkově dimenzovaného dopravního napojení na nadřazený systém sběrných komunikací.

Napojení předmětné lokality novou komunikací na ulici Mezitraťovou přímo směrem severním je těžko představitelné, neboť mezi severním okrajem lokality a ulicí Mezitraťovou je výškový rozdíl 6 – 7 m (ulice Mezitraťová je cca rovinná o průměrné niveletě 218 m n. m., v posuzovaném místě o niveletě 220 m. n. m.). Kromě toho by tato komunikace musela procházet rovněž plochou ZMK – zeleň městská krajinná, a současně prvkem ÚSES, kde je situování pozemní komunikace pro obslužný a sběrný účel sídlištní zástavby regulativy územního plánu v přípustném využití vyloučen, v podmíněně přípustném využití za předpokladu, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Pouhá změna kódu míry využití území z A na D, aniž by územní plán zvážil a obsahoval vyřešení příjezdu jiným způsobem než přes stávající obytnou lokalitu ulicí Mezilehlá, je nevhodná a nedomyšlená, je s podivem, že prošla projednáváním podnětu před zahájením zpracování návrhu změny, a pokud by byla provedena, byla by

i bezohledná vůči množství stávajících obyvatel bytů kolem ulice Mezilehlé.

V ulici Mezilehlé je z dřívější doby (cca od roku 2004) celkem 70 bytů, v protilehlé poloze při ulici Mezilehlá vznikl (kolem roku 2019) další blok o cca 80 bytech, tedy stávající lokalita při ulici Mezilehlá má cca při průměrné obloženosti bytu 2,5 osob kolem 375 obyvatel, pro které nebyla v okolí dimenzována žádná plocha občanského vybavení. Pokud bychom připustili (dle výpočtu pro plochu OB-D) v ploše, která je předmětem změny územního plánu, přípustný počet bytů dle KPP nebo KPPp, tedy případně cca kolem 280, tedy obyvatel cca 700, jedná se již o nemalý nárůst populace, pro niž územní plán nemá adekvátní plochu základního občanského vybavení, zejména mateřského a základního školství, které by mělo být v krátké pěší docházkové vzdálenosti, ale ani zdravotnictví, sociální péče, sportu. Přitom lze současně reálně předpokládat, že by se jednalo o obyvatele ekonomicky aktivní, kteří budou mít děti, osobním automobilem je budou denně odvážet do vzdálených školek a škol, a za nákupy do automobilu. To je zcela proti základním urbanistickým pravidlům územního plánování.

Pro mateřské školy je kalkulována (dle užívaných podkladů MMR) potřeba 40 míst na 1000 obyvatel, základní školy 136 žáků na 1000 obyvatel. Pokud nebudeme přičítat nově vzniklou zástavbu při ulici Mezilehlá, bude nárůst potřeby míst pro cca 280 obyvatel činit v MŠ 28 nových míst, tj. cca jedno oddělení, a v základním školství nárůst cca 90 žáků, tj. až 3 třídy. I pokud by potřeby byly nižší, stávající stavby občanského vybavení v okolním území nemají volné kapacity.

Podkladem pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy byla dle informace z veřejného projednání územní (podkladová) studie Obytná skupina Smetanka. Ta se výše uvedenými aspekty možného dopravního napojení za současného právního prostředí a po významném navýšení dopravních pohybů nezabývá, rovněž se nezabývá dopadem na kapacity občanského vybavení. Nemá vyznačeno, jak je řešena doprava v klidu, je patrně ukryta pod zem, což při snížení výměr zeleně ubírá zřejmě další výměry situováním méněhodnotné zeleně na konstrukci. Napojení nových bytových domů řeší studie ze západu přes ulici Mezilehlou a z východu ulicí podél rodinné zástavby, které nejsou propojeny, což je v praxi rovněž málo reálné řešení.

Hodnocení vlivu změny na životní prostředí je dle předloženého textu zcela účelové a nedostatečné. V současnosti se v případě již vzrostlé zeleně jedná v zásadě o interakční prvek ÚSES, s hnízdišti ptactva a stanovišti společenství živočichů, kteří zde nalézají úkryt a ochranu v okolním široce se rozkládajícím zastavěném a civilizací zatíženém území. Přitom přestože ještě není změna projednána, a jakékoliv

zastavění povoleno, je dnes zeleň kácena, dokonce mimo vegetační období (!).

Vznik zástavby v pásu počínajícím bytovými domy kolem ulice Mezilehlé a pokračujícím přes předmětnou lokalitu do území existující zástavby izolovanými rodinnými domy až k tělesu železnice má urbanistickou logiku, zcela proti zdravému rozumu je však navýšení zátěže území kódem D, kde by nakonec mohlo dojít i z hodnoty 0,2 užití až koeficientu KPPp = 1,1. Byť jsou výše uvedené výpočty orientační a ilustrativní, co by se mohlo v lokalitě odehrát, vypovídá o územně plánovacím pochybení, a podání námitek je proto zcela oprávněné.

Stávající zástavba východně od předmětné plochy je dle výpočtu o kódu B. Stejného maximálního kódu by měla být předmětná lokalita, s podmínkou dořešení automobilové dopravy novými pozemními komunikacemi o minimální šíři 8 m v souladu s Pražskými stavebními předpisy, respektive se Souhrnným zněním požadavků na výstavbu v Praze, a to tak, aby nebyla dostupnost nových staveb navrhována jako tranzitní napříč stávající obytnou lokalitou za použití dnes zklidněné slepé úzké ulice Mezilehlá. Kódu B by bylo možno dosáhnout, i když by se míra využití územní nezměnila, tj, pokud by byl připuštěn pro plochu OB-A nejvýše podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp = 0,3.

Námítku podávám, protože navržená změna znamená negativní zásah do vlastností mých nemovitostí v sousedství předmětné plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient

pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru

ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytka zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou

infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik,

regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029597

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1512

Podatel | **NOVÁČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4W7

Identifikátor podání Portálu Pražana | nnaeizqy

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Dopravní infrastruktura

Vyjádření

Pokračující výstavba zvyšuje počet obyvatel a automobilové dopravy v této lokalitě bez adekvátního přizpůsobení silniční a dopravní infrastruktury

Odůvodnění

Vysvětlení: a) Jediný příjezd do této lokality je pouze přes již tak velmi přetíženou komunikaci ul. Českobrodská, kde se tvoří jak v ranních, tak odpoledních hodinách silné kolony a ulice se stává takřka neprůjezdnou. Zvýšený počet obyvatel a aut jen tento problém zhorší. b) Silnice Hrdlořezská neodpovídá komunikaci s provozem dvou jízdních pruhů. V jednom z úseků (autobusová zastávka Hrdlořezská) již dnes auta kyvadlově čekají na průjezd touto ulicí. Zvýšený počet obyvatel a počet automobilů jen zvýší tento neřešený problém. c) Na většině úseku od Mezitraťové k Českobrodské ul. nejsou chodníky, je nutné jít přímo po silnici, což již dnes ohrožuje obyvatele a chodce v této lokalitě. Tam, kde chodník je, chybí pak přechody a chodci přebíhají ulici, kde je to možné. Taková situace je dobře patrná od zastávky Hrdlořezská směrem k Českobrodské (a zastávce Pod Táborem), kde je chodník určen pro parkování aut společnosti Maso profit. Na protilehlé straně je úzký chodníček podél rodinných domů, z této strany ale chybí následně přechod, tedy není jak se bezpečně dostat zpět na stranu k zastávce Pod Táborem. d) Neexistují zde parkovací zóny, takže se z této lokality stala lokalita pro odkladiště dlouhodobě nevyužívaných aut. Tento stav jsem opakovaně hlásil na policii, ale bez výsledku. Některá z aut jsou zde zaparkována několik měsíců. Jedna z firem si zde regulérně vytvořila parkoviště pro svůj autobazar a auta na náhradní díly (lze ověřit z fotografií zaparkovaných vozů v ulici Mezitraťová). e) Ulice Mezilehlá nebyla předána korektně při výstavbě omylem městu a od její existence zde

neprobíhá její údržba. Tu si majitelé domu v č.p. 326/1 musí zajišťovat sami. Tento proces se nepovedl ani po opakované snaze zástupců SVJ s městem a údržbou silnic. Pokud by měla tato silnice tvořit příjezdovou cestu pro další projekty vedle této lokality, musí se tak stát pouze za předpokladu, že se komunikace řádně předá městu a do správy údržby silnic. f) O víkendu se stává tato lokalita cílem spousty Pražanů, kteří sem vyráží do přírody k meandrům Rokytky. Už nyní je problém s infrastrukturou dobře patrný a další rozšíření výstavby a počtu obyvatel jen tento problém zhorší.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifitě a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořízovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořízovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo

k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel

postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se

zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030988

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1512

Podatel | **NOVÁČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4ZS

Identifikátor podání Portálu Pražana | uqt8r286

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Hromadná doprava

Vyjádření

Neodpovídající a poddimenzovaná hromadná doprava s obtížným řešením

Odůvodnění

Tuto oblast obsluhuje pouze jeden autobus v 30 min. frekvenci. Doprava pro Hrdlořezské ul. je už nyní dost silná a komplikovaná, bez větší možnosti tento problém uspokojivě vyřešit. Autobus navíc vjede do oblasti, kterou lze opustit opět pouze návratem po původní cestě zpět, jelikož je tato oblast neprůjezdná a Hrdlořezská ulice ústí do ul. Mezitrašové, která končí u parku Rokytka a je dále neprůjezdná. Větší počet obyvatel jen prohloubí již tak komplikovanou a z pohledu dopravy neřešenou otázku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by

při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ

HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich

kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze

v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030989

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1512

Podatel | **NOVÁČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4ZS

Identifikátor podání Portálu Pražana | uqt8r286

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Charakter zástavby

Vyjádření

Ráz krajiny, ptáci a zvířata

Odůvodnění

Park kolem Rokytky je široko daleko jediným zeleným místem Prahy 9, který slouží k relaxačním účelům. V okolí není jediný dům s více než 3 patry. Vysokopodlažní domy začínají až sídlištěm Zahradního města. Jsme přesvědčeni o tom, že 5ti patrové domy zásadním způsobem naruší dosavadní ráz výstavby v této lokalitě a větší počet obyvatel jen zkomplikuje již tak složitou dopravní situaci v místě a zhorší podmínky dosavadní sociální obslužnosti. V neposlední řadě jde o místo, kde se nachází řada živočichů, kteří jsou postupně vytlačeni namísto toho, aby se adekvátním způsobem rozšířila nebo uchovala v této lokalitě zeleň, kde by mohli bezpečně žít. Každý rok nalézáme na Hrdlořezské ulici řadu přejetých ježků, veverek a sražených ptáků. Domníváme se, že tato výstavba a vyšší počet obyvatel tento problém jen dále prohloubí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP

snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SÚ odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části

Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030990

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1512

Podatel | **NOVÁČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4ZS

Identifikátor podání Portálu Pražana | uqt8r286

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Odpadové hospodářství

Vyjádření

Pokračující výstavba zvyšuje počet obyvatel bez adekvátního přizpůsobení situace pro svoz komunálního odpadu a tříděného odpadu.

Odůvodnění

Kontejnery na tříděný odpad již dnes nejsou v dostatečné kapacitě a pravidelně se kolem nich objevuje skládka. Opakovaně předáváme informace o vzniku těchto skládek a požadujeme jejich likvidaci. Odpad se zde množí právě v důsledku nové výstavby a většího počtu lidí, kteří projíždějí Hrdlořezskou ulicí a odpad zde nechávají volně ležet mezi kontejnery. Větší počet obyvatel tento problém jen znatelně prohloubí, s čímž důrazně nesouhlasíme.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by

při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ

HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich

kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze

v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028085

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1513

Podatel | **Ing. Jiří Hrouda**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2AH

Identifikátor podání Portálu Pražana | gc2ur93d

Lokalita | 338, 831, 708

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k lokalitě 338 / Hřebenka

Vyjádření**Námítka k lokalitě 338 / Hřebenka**

Společnost **Tolneas a.s.**, Plazy 103, 293 01 Plazy, je vlastníkem pozemků parc. č. 3159/1, 3159/2, 3159/4, 3159/8, 3160 a 3161, k. ú. Smíchov [729051] (viz. příloha námítky). Dle platného územního plánu hl. m. Prahy tvoří pozemky parc. č. 3159/1, 3159/2, 3159/4, 3159/8, 3160 a 3161 společně funkční plochu OB – čistě obytné a část pozemku parc. č. 3161 tvoří plochu PS – sady, zahrady a vinice. Výše uvedené pozemky jsou dle Metropolitního plánu – Upravený návrh k projednání dle § 52 stavebního zákona – zařazeny do lokality 338 / Hřebenka.

Na předmětných pozemcích, namísto stávajících objektů činžovní vily a hotelu Vaníček je navržena novostavba viladomu formou dvou nadzemních objemů se společnou parkovací podnoží. Navrhovaný objekt má 4 nadzemní podlaží a suterénní podlaží, které je vzhledem ke svažitému terénu v severní části ve dvou úrovních. Nadzemní podlaží slouží funkci bydlení a suterénní podlaží slouží zejména k parkování, dále jsou zde umístěny technologie, sklady, sklepy a technické zázemí domu. Regulovaná výška navrhovaných nadzemních objemů je 15,5 m a po sečtení se suterénním podlažím v uliční části 20 m.

V návrhu uplatňujeme respekt ke stávajícím hodnotám a charakteru lokality. Vilová čtvrť pražského Smíchova ve svažitém terénu pod Strahovským stadionem, propojena páteřní ulicí Na Hřebenkách je jedním z reprezentantů typologie zahradního města na území hl. m. Prahy. Území je typické solitérní zástavbou činžovních vil a terasových bytových domů.

Zastavěnost pozemků je rozmanitá s převažujícím nezpevněným povrchem a zelení. Pozemky jsou přístupné z přiléhajících obslužných komunikací, které jsou od pozemků odděleny oplocením, to definuje hranici mezi veřejným prostorem ulice a soukromým prostorem předzahrádek. Vzhledem ke svažitému terénu území, je oplocení často ztvárněno formou opěrné stěny nebo podzemní stavby, která slouží k zachycení tlaku zeminy a zároveň k oddělení ulice od předzahrádky domů, a stává se tak typickým prvkem této lokality.

Stavby v území mají různorodé tvarosloví a typologii, od solitérních činžovních vil se šikmou či plochou střechou, až po terasové domy a bytové domy většího měřítka.

Navrhovaná hmota je rozdělena do dvou menších nadzemních objemů respektujících měřítko lokality. Ty jsou umístěny na pozemky ve vlastnictví investora s ohledem na historickou parcelaci a v taktu typickém pro ulici Na Hřebenkách. Jejich půdorysná stopa odpovídá obvyklé velikosti a tvaru vyskytující se u okolní zástavby. Tyto nadzemní objemy jsou čtyřpodlažní a jejich výška nepřesahuje hřebeny sousedících objektů ani výškovou hladinu dané lokality. Hmoty vystupující nad terén jsou v suterénu propojeny parkovací podnoží, která na hranici soukromého a veřejného prostoru vytváří analogii na opěrnou stěnu s oplocením, typickou pro tuto lokalitu. Objemy novostavby jsou zasazeny v terénu tak aby respektovaly odstup stavební čáry od uliční, obvyklý pro své okolí.

Dva kvádrové objemy umístěné do svažitého pozemku s jižní orientací zapadají do území svým měřítkem, umístěním na pozemku, odstupem od uliční čáry i rozestupem od okolních domů do prostředí této čtvrti. Vytváří tak adekvátní vstup soudobé architektury a zastoupení svých předchůdců na těchto pozemcích.

V upraveném návrhu metropolitního plánu navržená výšková regulace neodpovídá parametrům připravovaného záměru ani reálně existující struktuře okolní zástavby. Vybrané podklady k záměru přikládáme v příloze této naší námítky.

Nesouhlasíme s upraveným návrhem k projednání, kde je stanoveno rozmezí podlažnosti 3. Lokalita 338 / Hřebenka je lokalita s bytovými domy a činžovními vilami s rozmezím 2 až 6 nadzemních podlaží. Ulice Na Hřebenkách pod Strahovským stadionem je tvořena částečně činžovními vilami o 2 až 4 nadzemních podlažích a částečně terasovými bytovými domy o 4 až 6 nadzemních podlažích. Tyto domy jsou mylně interpretovány v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy jako 2 až 3 podlažní objekty a stejně mylnou interpretaci zdá se přebírá také Metropolitní plán.

Podobně se staví Územně analytické podklady k regulovaným výškám sousedících objektů. Častý jev nadzemního objemu činžovní vily na podnoží suterénního podlaží umístěného na hranici pozemku v kontaktu s veřejným prostranstvím, způsobuje chybný údaj o celkové výšce budovy, kde je popsána pouze nadzemní část objektu a není zohledněna celková výška včetně pohledově uplatněného podzemního podlaží, v případě terasových domů běžného podlaží postupujíc směrem nahoru.

Toto prokazujeme příloženou analýzou dané ulice i dalšími daty v architektonické studii.

Pokud se vycházelo během tvorby Metropolitního plánu z podobně chybných dat jako u Územně analytických podkladů, bez bližšího zkoumání reálné struktury tohoto území, je pochopitelný poměrně nízký limit počtu podlaží v dané lokalitě.

Na základě těchto faktů požadujeme podrobnější zkoumání a analýzu této lokality a na základě jejích výsledků změnu v určení rozmezí podlažnosti.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s navrženou výškovou regulací, která stanovuje na uvedených pozemcích rozmezí podlažnosti 3 - tedy 1-3 RNP.

Požadujeme, aby výšková regulace na předmětných pozemcích umožňovala rozmezí podlažnosti 4 - tedy 2-4 RNP.

Odůvodnění

Stěžejním důkazem nezákonnosti navrhované regulace je Vyjádření Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy sp. zn. S-MHMP 743300/2025 ze dne 15.10.2025 (dále jen „Vyjádření“), které je přílohou tohoto podání. V tomto aktu, vydaném tímž orgánem, který je pořizovatelem Metropolitního plánu, bylo po detailním a odborném posouzení našeho záměru jednoznačně potvrzeno, že projekt bytového domu o 4 nadzemních podlažích je v souladu se stávajícím územním plánem a urbanistickou strukturou lokality.

Vyjádření explicitně uvádí:

„Stavby v území mají různorodé tvarosloví a typologii, od solitérních činžovních vil se šikmou či plochou střechou, až po terasové domy a bytové domy většího měřítka. Typická podlažnost jsou 4 NP. Maximální počet nadzemních podlaží lokality je 8 NP (terasové bytové domy na pozemcích parc. č. 3181/2 a 3180/2, oba v k.ú. Smíchov). Střešní krajina je

v posuzovaném území tvořena jak střechami šikmými, tak střechami plochými.

Výšková hladina obvodových linií střech okolní zástavby se pohybuje v rozmezí II. (6,1 - 9 m) a IV. (12,01 - 16,00 m), místy až V. (16,01 - 21,00 m). Uliční čára, která tvoří hranici mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím, je v tomto území jednotná a je dodržena (mohou se ovšem vyskytovat výjimky).“

Na základě tohoto kvalifikovaného a závazného aktu bylo v dobré víře investováno značných prostředků do další přípravy projektu. Postup projektanta a pořizovatele, který nyní bez jakéhokoli nového odborného podkladu či zdůvodnění svůj předchozí postoj popírá, je příkladem porušení principu legitimního očekávání. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. např. rozsudek č. j. 1 As 92/2010 - 104) je správní orgán vázán svými předchozími akty, pokud neexistují pádné a zákonné důvody pro změnu postoje. Pořizovatel Metropolitního plánu žádné takové důvody nepředkládá.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028090

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1514

Podatel | **Petr Šimáček**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOIWO

Identifikátor podání Portálu Pražana | gd856eg4

Lokalita | 911, 251

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1792/154 námítka hranice parcely

Vyjádření

Námítka proti zastavitelnosti pouze **části území** pozemku č. 1792/154 v k.ú. Hlubočepy

Žádám rozšíření rozvojové plochy 414/251/5243 na celé území pozemku č. 1792/154 v k.ú. Hlubočepy

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 1792/154 se nachází v území, které má podle Metropolitního plánu sloužit k dalšímu rozvoji stabilizované městské části Hlubočepy. Rozšíření zastavitelnosti na celý pozemek je v souladu s charakterem okolního území, které tvoří běžná městská struktura se smíšenou a obytnou funkcí. Zbytečné ponechání části pozemku mimo zastavitelnou plochu by vedlo k neefektivnímu využití městského území a zhoršilo by funkční uspořádání případné budoucí zástavby i dopravního řešení. Metropolitní plán deklaruje podporu vnitřní urbanizace, kompaktnosti města a využívání pozemků v již urbanizovaných částech Prahy, s čímž návrh v této námítce souzní a podporuje ji.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného území či úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

Námítka

ID 3028089

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1514

Podatel | **Petr Šimáček**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOIWO

Identifikátor podání Portálu Pražana | gd856eg4

Lokalita | 251

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1792/154 námitka plánovací smlouva

Vyjádření

podávám námitku proti podmíněnosti realizace výstavby na pozemku č. 1792/154 v k.ú. Hlubočepy uzavřením plánovací smlouvy s městskou částí.

Žádám ponechat pozemek jako **zastavitelný**, ale **zrušit podmínku plánovací smlouvy**. Případně doplnit do Metropolitního plánu výjimku z povinnosti uzavřít plánovací smlouvu u pozemků pod určitou výměru nebo v případech, kdy výstavba nevyvolává potřebu nové veřejné infrastruktury.

Odůvodnění

Odůvodnění:

1. Nepřiměřenost podmínky

Pozemek má malou výměru a jeho zhodnocení je marginální ve srovnání s rozsáhlými transformačními plochami. Požadavek na plánovací smlouvu je v tomto případě neadekvátní a neodpovídá principu proporcionality.

2. Právní nejistota

Metropolitní plán ani metodika spoluúčasti investorů neobsahují jasná kritéria, kdy je plánovací smlouva vyžadována, jaká je výše plnění, a zda existují výjimky pro malé pozemky. To vede k právní nejistotě a diskriminaci menších vlastníků.

3. Absence veřejné infrastruktury

Plánovaná výstavba nevyvolává potřebu nové veřejné infrastruktury (např. školky, parky), tudíž není důvod pro spoluúčast investora.

4. Zásah do vlastnického práva

Podmínka uzavření plánovací smlouvy bez jasně definovaných pravidel představuje zásah do práva vlastníka nakládat se svým majetkem, který není dostatečně odůvodněn veřejným zájmem.

5. Nerovné podmínky vůči větším investorům

Městská část má možnost vyjednávat s velkými developery na rozsáhlých územích, kde je plánovací smlouva logická. U malých pozemků však tato podmínka působí jako překážka rozvoje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel při stanovení úrovně podměrečnosti odvodil principy vycházející z Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a stanovil minimální rozsah plochy podmíněné na 3000 m² navýšení kapacit HPP. Plochy nad touto hranicí, včetně označené podatelem, byly podmíněny, neboť zde veřejný zájem na celkové koordinaci území a zajištění potřebné infrastruktury převažují náklady na administraci smlouvy.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací

smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028096

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1516

Podatel | **DOLISTOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYB2BE

Identifikátor podání Portálu Pražana | gfti23ht

Lokalita | 250

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nesouhlas se zařazením pozemků k areálové osadě

Vyjádření

Jako vlastník pozemku v k.ú. Hlubočepy s parc.č. 1060/4 požaduji přiřčenit pozemek zařazený v areálové osadě k stabilizovanému zastavěnému území. Součástí dalších žádostí, budou nesouhlasné námítky mých sousedů, kteří jsou taktéž vlastníci pozemků v areálové osadě s parc.č. 1060/3 a 1060/2 a požadují totéž.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Námítka

ID 3028099

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1518

Podatel | **Společenství pro dům Jana Přibíka č.p. 950**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HO3

Identifikátor podání Portálu Pražana | gg5jcmuq

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k Metropolitnímu plánu – navržené propojení cest

Vyjádření

Tuto připomínku podávám jednak za SVJ Jana Přibíka 950, jednak za celý areál Jana Přibíka jako člen celoareálového výboru spoluvlastníků. Nesouhlasím s navrženým propojením (pěší/cyklistické komunikace) vedeným přes soukromé pozemky uzavřeného areálu **viz. označení**. Žádám o vypuštění tohoto propojení, případně o jeho přetrasování tak, aby vedlo výhradně po pozemcích ve vlastnictví města či jiných veřejně přístupných plochách.

Odůvodnění

1. Navržené propojení je vedeno přes uzavřený soukromý areál, který je ve výhradním vlastnictví spolumajitelů domu, není veřejně přístupný a není určen k průchodu veřejnosti.
2. Návrh nerespektuje skutečný stav v území – areál je oplocený, s kontrolovaným vstupem/vjezdem a slouží výhradně pro potřeby vlastníků (bydlení, parkování, vnitřní provoz).
3. Výškové poměry a stávající zástavba neumožňují bezpečné a technicky reálné napojení navržené trasy v úrovni terénu bez zásahů do soukromého majetku a bez zásadního omezení užívání areálu.
4. Prostupnost území je možné zajistit vedením trasy po stávajících nebo nově navržených veřejných komunikacích mimo tento soukromý areál, aniž by bylo nutné zasahovat do práv vlastníků.

Proto požaduji, aby v další verzi Metropolitního plánu bylo toto propojení zrušeno nebo vedeno mimo výše uvedené soukromé pozemky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména okrajové vymezení občanské vybavenosti bodem), tj. nikoliv úprava uličního propojení v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě

z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

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

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

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

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028101

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1520

Podatel | **VÁVROVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQVB

Identifikátor podání Portálu Pražana | ggbdg4gr

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti změně využití mých pozemků

Vyjádření

Námítky směřují proti regulaci navržené pro mé pozemky, které mám ve výlučném vlastnictví a které jsou zapsány na **Listu vlastnictví č. 939** pro katastrální území **Řeporyje**. Konkrétně se jedná o následující parcely:

- **parc. č. 1540/2**
- **parc. č. 1538/1**
- **parc. č. 1538/196**
- **parc. č. 1538/236**
- **parc. č. 1538/238**
- **parc. č. 1552/41**

(dále společně jen „dotčené pozemky“).

II. Skutkový stav a důvody nesouhlasu

S návrhem MPP v předložené podobě **kategoricky nesouhlasím**. Návrh zařazuje mé pozemky do lokality **909 / Zličín – Řeporyje** a vymezuje je jako nezastavitelné území s regulativy **leso-zemědělská krajina**. Tento krok považuji za bezprecedentní zásah do svých vlastnických práv z následujících důvodů:

1. Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání

Mé pozemky se nacházejí v území, které je podle v současnosti platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy určeno

k zástavbě (funkční plochy OB – čistě obytné a PS – sady, zahrady a vinice s možností výstavby). Dlouhodobě jsem v dobré víře spoléhala na to, že tyto pozemky, sousedící s již zastavěnými plochami nebo plochami určenými k zástavbě, bude možné využít pro výstavbu rodinného bydlení pro mou rodinu.

Náhlá změna na „nezastavitelné území“ bez jakéhokoliv věcného důvodu (např. nové ekologické riziko, záplavové území) je v rozporu s principem právní jistoty a ochrany legitimního očekávání vlastníka. Město nemůže svévolně měnit stavební parcely na zahrádky, aniž by tím způsobilo fatální újmu občanům.

2. Diskriminační přístup v porovnání se sousedními lokalitami

Při pohledu do mapy návrhu MPP je zřejmé, že hranice zastavitelnosti je vedena zcela účelově a diskriminačně. Sousední lokality **248 / Řeporyje a 631 / Ve Výrech** jsou v návrhu ponechány jako zastavitelné. Mé pozemky mají přitom shodný charakter, navazují na ně a jsou plně obslužitelné existující infrastrukturou. Neexistuje žádný objektivní urbanistický důvod, proč by měl být můj majetek znehodnocen, zatímco sousední pozemky o pár metrů dále zůstávají stavební. Tento postup nese znaky libovůle pořizovatele.

3. Faktické vyvlastnění a znehodnocení majetku

Navrhovaná regulace představuje tzv. faktické vyvlastnění (regulatory taking). Tím, že MPP omezuje využití pozemků pouze na „zahrádkovou osadu“ (kde je povolena pouze stavba chatky do 25 m² a výšky 5 m dle čl. 111 MPP 3), mi fakticky bere právo pozemek smysluplně užívat a zhodnotit.

Podle odborných odhadů (vycházím i ze znaleckých posudků zpracovaných pro sousední pozemky pana xxx, LV 289 3) dochází touto změnou k propadu tržní hodnoty pozemků o cca 75–90 %. Jako seniorce (roč. 1951) mi tak město tímto rozhodnutím likviduje celoživotní úspory uložené v nemovitostech.

III. Návrh na rozhodnutí o námítkce

Na základě výše uvedených skutečností **žádám a navrhuji**, aby pořizovatel Metropolitního plánu v rámci vypořádání námítek:

1. **Změnil návrh MPP** v lokalitě **909 / Zličín – Řeporyje** tak, aby mé pozemky (parc. č. 1540/2, 1538/1, 1538/196, 1538/236, 1552/41, 1538/238, k.ú. Řeporyje) byly vyjmuty z ploch „Zahrádková osada“ a byly zařazeny do **zastavitelného území**.

2. **Stanovil** pro mé pozemky takové regulativy funkčního využití, které odpovídají stávajícímu stavu v okolí a platnému územnímu

plánu, tedy umožňují výstavbu **rodinných domů** (např. plochy typu „Obytná zástavba“ nebo „Zahradní město“).

3. V případě nevyhovění této námitce žádám o podrobné zdůvodnění, v němž bude prokázán veřejný zájem, který by ospravedlňoval tak drastický zásah do mých ústavně zaručených práv, a informaci o způsobu, jakým město hodlá kompenzovat vzniklou majetkovou újmu v řádu desítek milionů korun.

Odůvodnění

Mé pozemky se nacházejí v území, které je podle v současnosti platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy určeno k zástavbě (funkční plochy OB – čistě obytné a PS – sady, zahrady a vinice s možností výstavby). Dlouhodobě jsem v dobré víře spoléhala na to, že tyto pozemky, sousedící s již zastavěnými plochami nebo plochami určenými k zástavbě, bude možné využít pro výstavbu rodinného bydlení pro mou rodinu.

Náhlá změna na „nezastavitelné území“ bez jakéhokoliv věcného důvodu (např. nové ekologické riziko, záplavové území) je v rozporu s principem právní jistoty a ochrany legitimního očekávání vlastníka. Město nemůže svévolně měnit stavební parcely na zahrádky, aniž by tím způsobilo fatální újmu občanům.

2. Diskriminační přístup v porovnání se sousedními lokalitami

Při pohledu do mapy návrhu MPP je zřejmé, že hranice zastavitelnosti je vedena zcela účelově a diskriminačně. Sousední lokality **248 / Řeporyje** a **631 / Ve Výrech** jsou v návrhu ponechány jako zastavitelné. Mé pozemky mají přitom shodný charakter, navazují na ně a jsou plně obslužitelné existující infrastrukturou. Neexistuje žádný objektivní urbanistický důvod, proč by měl být můj majetek znehodnocen, zatímco sousední pozemky o pár metrů dále zůstávají stavební. Tento postup nese znaky libovůle pořizovatele.

3. Faktické vyvlastnění a znehodnocení majetku

Navrhovaná regulace představuje tzv. faktické vyvlastnění (regulatory taking). Tím, že MPP omezuje využití pozemků pouze na „zahrádkovou osadu“ (kde je povolena pouze stavba chatky do 25 m² a výšky 5 m dle čl. 111 MPP 3), mi fakticky bere právo pozemek smysluplně užívat a zhodnotit.

Podle odborných odhadů (vycházím i ze znaleckých posudků zpracovaných pro sousední pozemky pana xxx, LV 289 3) dochází touto změnou k propadu tržní hodnoty pozemků o cca 75–90 %. Jako seniorce (roč. 1951) mi tak město tímto rozhodnutím likviduje celoživotní úspory uložené v nemovitostech.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

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

zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

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

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

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

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

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle a v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3028105

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1521

Podatel | **MARUŠKOVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TKB

Identifikátor podání Portálu Pražana | ggzrm6aq

Lokalita | 821, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA

Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Odůvodnění

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

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

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

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

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

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

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

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

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

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

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

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

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

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

podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

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

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

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

Námítka

ID 3028109

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1524

Podatel | **NOVÁKOVÁ KAROLINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG3GP

Identifikátor podání Portálu Pražana | gchantkn

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Tочna připominka Metropolitni plan

Vyjádření

Jsem vlastníkem pozemku parc.č. 305 a parc. č. 304 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemku parc.č.305 a parc. č. 304 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy je také pozemek parc.č. 305 a parc. č. 304 v k.ú. Točná, jehož jsem vlastníkem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

Námítka

ID 3028111

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1526

Podatel | **KOVÁČIKOVÁ ROMANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY785I

Identifikátor podání Portálu Pražana | gicykxvr

Lokalita | 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna OB-NL na OB-A

Vyjádření

Vážení,

v příloze Vám zasílám námítku podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, která se vztahuje k návrhu nového Územního plánu hlavního města Prahy. Námítkase týká řešení pozemku parc. č. 2196/5 v katastrálním území Lipence.

Námítku podáváme jako vlastníci tohoto pozemku, který je dotčen navrhovanými změnami funkčního využití. Žádáme o řádné zaevidování této námítky a o její zohlednění při zpracování návrhu územního plánu, případně o vyrozumění o dalším postupu.

Děkujeme za pochopení a vyřízení našeho podání. S pozdravem

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

Z návrhu územního plánu vyplývá, že pouze část mého pozemku parc. č. 2196/5 je zahrnuta do zastavitelné plochy pro nízkopodlažní obytnou zástavbu (OB-A), zatímco zbývající část je vymezena mimo tuto funkční plochu, pravděpodobně v ploše nezastavitelné či přechodové (např. NL/OB-A).

Tento stav neodpovídá reálnému využití území ani urbanistickým souvislostem lokality. Pozemektvoří ucelený funkční celek, který přímo navazuje na existující obytnou zástavbu podél ulic Na Lhotkách a Jílovištská a je z těchto komunikací plně hodnotně dopravně napojen. Přítomnost technické infrastruktury (vodovod, elektřina,

kanalizace) je zajištěna v dosahu pozemku. Zhlediska charakteru okolí i dostupné infrastruktury je pozemek zcela vhodný pro zařazení doploch OB-A.

Částečné vyloučení části pozemku z funkční plochy OB-A působí nelogicky a diskriminačně vůči ostatním vlastníkům v bezprostředním okolí, jejichž pozemky jsou celé zahrnuty do plochobytných. Toto řešení narušuje zásadu rovného zacházení s vlastníky nemovitostí, zakotvenou včl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, a je v rozporu s § 18 odst. 1 stavebního zákona, který stanoví, že cílem územního plánování je zajistit hospodárné využívání zastavěného území a ochranu hodnot území.

Zároveň takové rozdělení pozemku neopodstatněně omezuje jeho využití, neboť podle současněplatných regulativů nelze při výpočtu koeficientu zastavěnosti zohlednit celou výměru parcely, ale pouze část ležící v plochách OB-A. Tím dochází k neodůvodněnému zmenšení potenciálu využití pozemku a k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva, který není podložen žádným objektivním veřejným zájmem.

Požadavek

Žádám, aby byl v návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy pozemek parc. č. 2196/5 v k. ú. Lipence v celé své výměře zahrnut do funkční plochy OB-A (plochy pro nízkopodlažní obytnou zástavbu), a aby byla odpovídajícím způsobem upravena hranice funkční plochy.

Toto řešení je v souladu s principy kontinuity rozvoje území, respektuje stávající urbanistickou strukturu Lipenců a naplňuje cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, zejména zásadu hospodárného využití území a zajištění příznivého životního prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava či rozšíření hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028130

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1529

Podatel | **Outlet Arena Moravia, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMU8

Identifikátor podání Portálu Pražana | gk29hs8t

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pujmanové - Omezení stávajícího přípustného způsobu využití pozemků – Veřejná vybavenost vymezená bodem a plochou

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezením veřejné vybavenosti bodem a plochou ve vztahu ke svým pozemkům a požaduje zachovat stávající přípustný způsob využití.

Odůvodnění

Platný územní plán na pozemcích podatele, z velké části zastavěných v současné době objektem občanské vybavenosti, umožňuje kromě staveb pro bydlení též umístování dalších funkcí, zejména pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že pro navrhované omezení stávající využitelnosti dotčených pozemků není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k výstavbě polyfunkčního objektu, s převážnou bytovou funkcí doplněnou o obchodní plochy a služby v 1. NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu stávající polyfunkční využitelnost pozemků podatele významně omezuje, když je dle čl. 147 a 149 textové části Metropolitního plánu bodem a plochou vymezuje jako plochu veřejné vybavenosti. Tím je stanoven požadavek na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti a způsobu využití: Dosavadní polyfunkční využitelnost má být omezena na monofunkční, když má být v daném místě za nepřípustnou považována výstavba polyfunkčních objektů s funkcí nejen pro veřejnou vybavenost, ale i pro bydlení. S takovou změnou podatel nesouhlasí.

Navrhované omezení nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné. Navíc, navrhovaný regulativ zcela popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a zlepšení dostupnosti bydlení.

Podatel proto požaduje zrušení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti tak, aby byla zachována možnost výstavby polyfunkčních objektů s převážnou bytovou funkcí doplněnou o obchodní plochy a služby.

Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na zrušení vymezené plochy stávající komerční vybavenosti nebude zapracován. Regulativ komerční vybavenosti byl vymezen na základě výsledků veřejného projednání a v lokalitách s typem modernistické struktury (07) slouží ke stabilizaci původní funkční a hmotové koncepce sídlišť. Plocha komerční vybavenosti byla vymezena na základě vážení soukromých a veřejných zájmů s ohledem na ochranu a kompozici lokality. Plocha komerční vybavenosti je vymezena se značnou flexibilitou kolem stávajících budov umožňující významné půdorysné zvětšení na rozdíl od okolní obytné zástavby, jež je vázána rozsahem vymezeného parku ve volné zástavbě, MPP tak stanovuje možnost pro rozvoj ve stabilizovaném území s daným charakterem.

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

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

Námítka

ID 3028131

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1529

Podatel | **Outlet Arena Moravia, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMU8

Identifikátor podání Portálu Pražana | gk29hs8t

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Pujmanové - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, alternativně na 10.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích podatele, na kterých de facto konzervuje stávající stav a tím neumožňuje další smysluplný stavební rozvoj daného místa.

Aktuálně navrhovaný výškový regulativ však nerespektuje připravenost podatele k realizaci stavebního záměru ani investice již vložené do přípravných prací. Omezení podlažnosti neodráží skutečné podmínky území ani jeho kapacitní možnosti, a naopak neodůvodněně snižuje potenciál pozemků podatele ve srovnání s obdobnými lokalitami v bezprostředním okolí.

Současné stanovení výškového regulativu omezuje využitelnost pozemků podatele a zároveň nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby, pro kterou je stanoveno rozmezí podlažnosti až na 12, čímž nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním.

Snížené rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani přípustné.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou. Zvýšení podlažnosti neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních

pozemků. Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Pokud by však při posuzování námítky podatele a po projednání s dotčenými orgány bylo postaveno na jisto, že omezení vlastnického práva v podobě snížení rozmezí podlažnosti oproti stávající přípustné výškové hladině zástavby je odůvodněné a nezbytné, požaduje podatel alternativně stanovení rozmezí podlažnosti na minimálně 10, tedy na výšku která bude oproti současnému územnímu plánu omezovat vlastnické právo podatele v menší míře a také nebude nijak vybočovat z výškové hladiny stávající zástavby v okolí.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti navrhovanému regulativu vyplývajícimu z bodem a plochou vymezené plochy veřejné vybavenosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě výsledků veřejného projednání byl v území vymezen regulativ komerční vybavenosti pro ochranu původní funkční a hmotové koncepce sídliště. Výškové uspořádání lokalit s modernistickou strukturou, což je případ řešeného území, je ustálené, má zpravidla dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.

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

Z výše uvedeného vyplývá, že výšková regulace 12 RNP, resp. 8 RNP se nevztahuje na vymezenou plochu stávající komerční vybavenosti, nemůže být tudíž uplatněna při rozhodování v území.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028133

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1531

Podatel | **Nová Waltrovka F s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMKM

Identifikátor podání Portálu Pražana | gkhyvkfi

Lokalita | 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. proti vymezené ploše podmíněné plánovací smlouvou

Vyjádření

Vymezená plocha v rámci Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025 podmiňující uzavření plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou a investorem neodpovídá současnému stavu zastavěnosti území a nezohledňuje obsah uzavřeného Memoranda s označením 12/0/OÚR/18 z roku 2018 a jeho Dodatku č. 1 z roku 2022 uzavřeným mezi investorem Penta Real Estate s.r.o. a Městskou částí Praha 5.

Odůvodnění

V aktuální vymezené ploše jsou zahrnuty stávající objekty Rezidence H1H2 (původně s označením E1E2) s adresou Vladimíra Kobranova 1059/6 a Hotel a s adresou Radlická 366/156 zkolaudované v roce 2023. Stejně jako objekt Office BC – Metalica, Legatica s adresou Radlická 365/154 resp. 364/162, který není ve vymezené ploše podmíněné plánovací smlouvou zahrnut, tak objekt Hotel a a objekt Rezidence H1H2 byly kontribučně vypořádány dle podmínek Memoranda s označením 12/0/OÚR/18 uzavřeným mezi investorem Penta Real Estate s.r.o. a Městskou částí Praha 5 investičním příspěvkem, jak bylo potvrzeno Dodatkem č. 1, a nemají být součástí vymezené plochy.

Dle podmínek Memoranda je také postupováno v rámci povoleného záměru „Nová Waltrovka – REZI F1-F9, Bytové domy, Praha 5, k.ú. Radlice“, který se aktuálně realizuje, a objektu historické Slévárny, kde je připravován záměr rekonstrukce tohoto objektu.

Z tohoto důvodu žádáme o úpravu plochy podmíněné plánovací smlouvou dle výše zmíněných skutečností.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podmíněnost plánovací smlouvou byla vymezena na základě rovné a transparentní níže popsané metodiky.

Memorandum bylo prověřeno a není v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a jako takové neplní požadavky stanovené Zastupitelstvem hl. m. Prahy. V souladu s požadavkem určeného zastupitele na dodržení metodiky vymezování podmíněností plánovacími smlouvami v místech, kde pořizovatel neeviduje uzavřenou plánovací smlouvu dle požadavků Zastupitelstva hl. m. Prahy, byla tato podmíněnost vymezena. Memorandum není zveřejněno v Národním geoportálu územního plánování a pořizovatel není povinen brát v potaz soukromoprávní deklarace městských částí.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028134

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1531

Podatel | **Nová Waltrovka F s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMKM

Identifikátor podání Portálu Pražana | gkhyvkfi

Lokalita | 073, 171

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka II. proti vedení významné cyklotrasy (stav) v?rámcí území

Vyjádření

Dále rozporujeme stanovenou trasu významné cyklotrasy (stav) vedené transformačním územím, která neodpovídá aktuálnímu stavu v území a není v souladu se stavebním záměrem s platným stavebním povolením v právní moci – „Nová Waltrovka – REZI F1-F9, Bytové domy, Praha 5, k.ú. Radlice“ s číslem jednací MC05 157681/2024. Cyklotrasa není v současném stavu dokončena. Zároveň její vedení pěším propojem mezi objekty Vladimíra Kobranova 1059/6 a Kačírkova 982/4 není možný z důvodu překonávání velkého výškového rozdílu a umístění schodiště, které bylo povoleno, realizováno a zkolaudováno se záměrem s původním označením „DELTA RADLICKÁ – REZI E1E2, bytový dům, Praha 5, k.ú. Radlice a k.ú. Jinonice“ s číslem jednací společného povolení MC05 42386/2021.

Odůvodnění

Cyklotrasa ze směru od ulice U Kostela má být vedena náměstím Augustina Bubníka do ulice U Slévárny, kde je odkloněna do ulice Václava Roziňáka. Dále ve směru do Jinonic je vedena ulicí Vladimíra Kobranova, kde je cyklistickým propojem, který je součástí záměru „Nová Waltrovka – REZI F1-F9, Bytové domy, Praha 5, k.ú. Radlice“ vedena do ulice Na Vysoké II a dále ulicí Kačírkova.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP v daném místě vymezuje cyklotrasu, která není součástí celoměstského systému cyklotras a je vnímaná jako stavová trasa. MPP nevymezuje přesnou trasu ale liniový koridor, při kterém je přípustné řešení v poloze mimo vymezení za podmínky, že plnohodnotně nahradí požadované propojení. V grafické části vymezené propojení při zohlednění podrobnosti v území dnes fakticky existuje.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezení prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028135

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1531

Podatel | **Nová Waltrovka F s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMKM

Identifikátor podání Portálu Pražana | gkhyvkfi

Lokalita | 073, 171, 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka III. proti vymezené ploše podmíněné plánovací smlouvou

Vyjádření

V rámci Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025 se v transformačním území 411/073/255 podmiňuje umístění občanské vybavenosti, která je graficky umístěna bodem s označením 800/073/1549. V rámci krycího listu území 073 Radlice je navrhována plocha určena pro funkci občanské vybavenosti o rozloze 3000 m².

Žádáme, aby plocha občanské vybavenosti byla definována 3000 m² HPP a nikoliv rozlohou 3000 m².

Odůvodnění

Výše uvedené žádáme s odkazem na obsah uzavřeného Memoranda s označením 12/0/OÚR/18 z roku 2018 a jeho Dodatku č.1 z roku 2022 uzavřeným mezi investorem Penta Real Estate s.r.o. a Městskou částí Praha 5, které právě pracují s umístění občanské vybavenosti v m² HPP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenými úpravami, které byly předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly zejména úpravy hranice lokality a s tím související vymezení (hranic) transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení prvku 622/-/66 Tramvajová trať Radlická - Jinonice — územní rezerva a úprava významné cyklotrasy, tj. nikoliv úprava vymezení občanské vybavenosti vymezené bodem (poloha ani výměra) a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028136

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1532

Podatel | **KAFKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RTG

Identifikátor podání Portálu Pražana | gkt9nps5

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme se záměrem udělat průchozí cestu ze dvora ASTRID GARDEN, kde je cesta v přímém kontaktu s našimi předzahrádkami a vstupy do bytů. Obáváme se hluku, kouření, nepořádku, venčení mazlíčků a také možnost zvýšené kriminality. Je to v přímém rozporu s tím, co developer a Stavební Úřad při kolaudaci a připomínkách stavebního povolení deklaroval. Považujeme to za přímé narušení soukromého vlastnictví.

Odůvodnění

Nesouhlasíme se záměrem udělat průchozí cestu ze dvora ASTRID GARDEN, kde je cesta v přímém kontaktu s našimi předzahrádkami a vstupy do bytů. Obáváme se hluku, kouření, nepořádku, venčení mazlíčků a také možnost zvýšené kriminality. Je to v přímém rozporu s tím, co developer a Stavební Úřad při kolaudaci a připomínkách stavebního povolení deklaroval. Považujeme to za přímé narušení soukromého vlastnictví.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

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

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

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

Námítka

ID 3028137

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1532

Podatel | **KAFKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RTG

Identifikátor podání Portálu Pražana | gkt9nps5

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím s tím, že by se z našeho soukromého dvora měla stát veřejná cesta.

Odůvodnění

Když jsme byt kupovali nikdo nám nic takového neřekl. Že by náš majetek měl sloužit jako veřejný. Přes dvůr vstupujeme přímo do soukromých vstupů domů případně předzahrádek. Je umožněn vstup jen residentům a tím se významně eliminuje možnost vstupu cizích osob. Nemusíme se bát o své ženy, dcery, děti. Umožněním vstupu cizích osob výrazně stoupá riziko závadného jednání cizích osob. Třeba už jenom tím, že budou hlučně procházet touto klidovou zónou a budou kouřit a pít alkohol. Sedat na lavičky a odhazovat odpadky. To nemůžeme dopostit, je to zásah do našich vlastnických práv.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet

a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

Námítka

ID 3028140

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1534

Podatel | **CIF Gama s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3GG

Identifikátor podání Portálu Pražana | gmaieqx7

Lokalita | 546

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vyjmutí pozemku z plochy komerční vybavenosti

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby byly pozemky parc. č. 963/2 jehož součástí je stavba č. p. 1284, parc. č. 963/16 a parc. č. 963/17 v k. ú. Lhotka zapsané na listu vlastnictví č. 2835 byly vyjmuty z plochy stávající komerční vybavenosti vyznačené bodem a plochou a byly regulovány běžnou regulací lokality 537/Sídlíště Novodvorská.

Alternativně Vlastník navrhuje, aby byl na pozemcích parc. č. 963/2 jehož součástí je stavba č. p. 1284, parc. č. 963/16 a parc. č. 963/17 vyznačen koeficient komerční vybavenosti, který bude odpovídat hrubé podlažní ploše komerční funkce ve Vlastníkem navrženém záměru, viz příloha námítky, a to z důvodu umožnění realizace již navrženého Záměru.

Odůvodnění**A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost CIF Gamma s.r.o., IČO: 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 963/2 jehož součástí je stavba č. p. 1284, parc. č. 963/16 a parc. č. 963/17 v k. ú. Lhotka zapsané na listu vlastnictví č. 2835 („**Objekt**“ a „**Pozemky**“). Vlastník zamýšlí Objekt nahradit, a to výstavbou nového polyfunkčního objektu, který kombinuje komerční prostory s byty, detailně je záměr Vlastníka popsán v příložené studii („**Budoucí záměr**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a omezuje současné využití Pozemků a Objektu, to Vlastník považuje za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu**.

B: Argumentace

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva k Pozemkům a Objektu. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem omezuje využitelnost Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci Budoucího Záměru. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnot RNP stanovených pro Pozemky Metropolitním plánem a pro vyjmutí Pozemků z ploch stávající komerční vybavenosti.

i. Regulace současným územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 2) s hlavním způsobem využití jako: „*Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“. Podle platného Územního plánu je tak schopen vlastník realizovat Budoucí záměr, tj. polyfunkční stavbu kombinující komerční vybavenost a bytovou, a to až do výšky stávající zástavby v souladu s pravidly nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) („**PSP**“).

Obr. č. 2 – Pozemky v současném Územním plánu

ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 546 / Sídliště Krč, která je definována jako stabilizovaná zastavitelná stavební lokalita s modernistickou strukturou a obytným využitím. Pozemky jsou nad rámec této regulace speciálně zařazeny do kategorie ploch stávající komerční vybavenosti ve smyslu čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu. Stavební záměry na Pozemcích jsou tak omezeny regulací článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, tj. že na nich nelze realizovat jiné

stavby, než jen stavby s komerčním využitím a dále čl. 103 odst. 3, který stanovuje, že je možné Pozemky a stavby na nich navyšovat pouze o hodnotu 2 RNP, oproti současnému stavu.

iii. Vhodnost navržených regulativů

Nově zavedenými regulativy dochází ke znemožnění cíle v podobě rozvoje Sídliště Krč, kde se Pozemky nachází, a to s ohledem na skutečnost, že Objekt a další budovy komerční vybavenosti podél ulice Štúrova jsou již nejen morálně zastaralé, ale i technicky zastaralé a v následujících letech bude potřeba buď jejich rozsáhlá rekonstrukce či nahrazení novými budovami. Omezením funkčních možností nových staveb pouze na komerční a omezení možnosti realizovat záměr o shodné výšce, jako je to možné za současné je deklarovaný cíl rozvoje Sídliště Krč zcela popřen, jelikož jakákoli rekonstrukce či nahrazení Objektu se stává z pohledu péče řádného hospodáře ekonomicky těžko proveditelnou. Důvodem je, že finance vložené do hloubkové rekonstrukce budovy či do jejího nahrazení novou budovou je možné z pohledu korporátních financí a péče řádného hospodáře výhodnější vložit do jiných stavebních záměrů na území hlavního města Prahy; výsledkem navrhované regulace tak v tomto případě bude jen udržování stávajícího nevhodného stavu Objektu, namísto toho, aby Objekt byly rekonstruovány či nahrazeny objekty novými, které by zlepšily vzhled Sídliště Krč, což platí i pro ostatní budovy komerční vybavenosti v území.

Vlastník je tak schopen za nově nastavených podmínek Objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji Objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Poptávka po takto čistě komerčních objektech v těchto místech hl. m. Prahy není. **Nadto Vlastník upozorňuje, že Pozemky a Objekty se nacházejí v blízkosti nové stanice metra D, Nemocnice Krč, v jejímž okolí jsou navrženy nové transformační plochy. Vzhledem k plánované polyfunkční zástavbě těchto transformačních ploch, které přímo sousedí se sídlištní zástavbou lokality Sídliště Krč, dojde tak k přesunu poptávky po čistě komerčních objektech právě do transformační plochy. Tím se stane nahrazení či rekonstrukce současných Objektů jen pro komerční funkci z pohledu financování zcela neuskutečnitelnou.**

Pokud objekt nebude nahrazen připravovaným Budoucím záměrem Vlastníka, tak Objekt v několika následujících letech bude potřebovat i tak hloubkovou rekonstrukci, jelikož se jedná o již nejen morálně, ale zejména technicky zastaralou výstavbu. I pro případnou rekonstrukci Objektu je nutné, aby jeho následující provoz byl ekonomicky životaschopný, což vzhledem k plánované výstavbě v sousedních transformačních plochách a nutnosti čistě komerčního využití Objektu je málo pravděpodobné. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do Budoucího záměru zahrnout i bytové jednotky, jelikož

realizovat dnes v daném území pouze stavbu komerční vybavenosti, vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst a zajistí dostatek nájemců do daných prostor je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, neboť náklady na provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Navrhovaná výšková regulace navíc neodráží skutečné možnosti území a urbanistický potenciál Pozemků. Maximální navýšení podlažnosti o 2 RNP oproti stávajícím Objektům a nutnost vybudovat pouze komerční vybavenost neumožní reagovat se zástavbou na nové potřeby území, ale naopak konzervují stav sídliště v období 70/80 let, kdy tento stav již neodpovídá současnému pojetí potřeb území a novým architektonickým, resp. urbanistickým řešením měst. Ve vztahu k výškové regulaci Pozemků nelze opomenout ani skutečnost, že v důsledku nutnosti aplikace stávajícího znění § 103 odst. 3 Metropolitního plánu je možné po nabytí účinnosti Metropolitního plánu na Pozemcích realizovat pouze stavbu o maximální podlažnosti 4 RNP, zatímco na východě od Objektů je maximální podlažnost 15 RNP, vytvoření skoku v nové zástavbě, která ani zdaleka vhodně výškově nepropojí zástavbu sídliště se sousedící zástavbou zahradního města. Vlastník dodává, že snížená výšková hladina je v území představována a zůstane představována zejména budovami školských a sociálních objektů. Při vyhovění navržené změně výškové regulace tak nedojde k tomu, že by byla popřena podstata charakteristiky modernistické struktury. Dle Vlastníka by tak měla být zachována současná dosažitelná výška dle regulace Územního plánu v kombinaci s PSP.

Níže Vlastník uvádí další argumentaci k podávané námitce.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

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

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

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

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

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

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximální přípustné výšky, v plochách komerční vybavenosti nejsou Metropolitním plánem dostatečně odůvodněna.

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

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak

i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: „*Stávající komerční vybavenost byla vymezována nad stávajícími areály nebo solitárními objekty původně koncipovanými jako subcentra modernistických sídlišť a dotvářejícími jejich hmotovou kompozici, ve kterých dominuje neobytné využití – polyfunkční mix komerčních ploch, zdravotnictví, kultury a dalších. Konkrétní vymezení vychází ze současného stavu v území – využití, parcelace, majetkoprávních vztahů a specifických požadavků samosprávy v rámci projednání. Plochy nejsou nutně vázány na obvod stávajících budov a často obsahují i přilehlá prostranství. Zachovávají tak určitou flexibilitu vyvažující poměrně podrobný regulativ parku ve volné zástavbě (dle článku 94), jenž typicky na plochy přímo navazuje. Přesné umístění plochy je také možné měnit. Plochy nejsou svázány s konkrétními budovami, které jimi jsou dotčeny, ve smyslu památkové ochrany, a umožňují **jakýkoli záměr přestavby, který splňuje prostorovou a funkční podrobnost regulativu.** Tato flexibilita je dále **podpořena speciálním pravidlem výškové regulace dle článku 103 odst. 3,** viz odpovídající kapitola odůvodnění. Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídlišť, přestože odpovídají definovanému využití. **Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků.** Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]“*

Odůvodnění Metropolitního plánu sice odůvodňuje potřebu zachovat v místě dostatečnou nabídku komerční vybavenosti, ale již neuvádí, z jakého důvodu je nutné pro zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti zcela omezit rozvoj a změny současných objektů tak zásadním způsobem. Nikde není odůvodněno, z jakého důvodu je to nezbytné a nelze stanovit, že v rámci nové výstavby na předmětných pozemcích dnešní komerční vybavenosti musí v nových budovách být komerční vybavenost obsažena v současném rozsahu. Nijak není odůvodněna rozdílná regulace mezi současnými pozemky,

na nichž jsou objekty komerční vybavenosti přítomny. Z odůvodnění je zřejmé, že výběr pozemků, na které se bude takto striktní regulace vztahovat, byl ve výsledku náhodný, bez jasně daných objektivních hledisek. Tím dochází ke zcela neodůvodnitelné rozdílné regulaci vlastnostmi zcela shodných pozemků, tj. těch, na kterých se v současné době nachází objekty komerční vybavenosti.

Z odůvodnění dále nijak nevyplývá, proč je navržený způsob jediný možný a tím i nejšetrnější k dosažení sledovaného cíle, a tím je zachování komerční vybavenosti v lokalitě. Ono ze samotného odůvodnění této regulace je pak zřejmé, že zvolená regulace čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu není tou nejšetrnější, ani jedinou možnou k dosažení cíle, neboť samo odůvodnění uvádí, že i v rámci téže struktury 07 zvolilo více rozdílných regulativů (koeficienty), které ale sledují a dosahují shodného výsledku. Rozdíl mezi zvolenými řešeními je ten, že v případě koeficientů není vlastník nepřiměřeně omezován ve svém vlastnickém právu v porovnání se současným stavem a v porovnání s ostatními vlastníky v území, tak v případě zatížení pozemků regulací dle čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu k takovému nepřiměřenému a vzhledem ke zcela neobjektivním podmínkám výběru takto zatížených pozemků i diskriminačnímu zásahu do vlastnického práva dochází.

Odůvodnění také nijak neurčuje a neříká jaké množství komerční vybavenosti je dostatečné a regulace ani odůvodnění Metropolitního plánu nijak neřeší situaci, kdy v území vznikne z důvodu sousedících transformačních ploch nadbytek komerčních prostor, po kterých nebude poptávka. V takovém případě bude vlastník pozemků zařazených do ploch stávající komerční vybavenosti zcela v pasti, neboť nebude moci svůj objekt, resp. pozemek transformovat na jinou funkci, po které bude v území poptávka. To výrazně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka v porovnání se současným stavem, kdy je schopný na svých pozemcích vybudovat takovou kombinaci funkcí, po kterých je v území poptávka, a tak realizovat řádnou správu svého majetku.

Metropolitní plán dále nijak v rámci lokality Sídliště Krč neodůvodňuje nutnost zachovat ve stávajícím rozsahu plochy komerční vybavenosti, když v sousedních transformačních plochách lokality Zálesí má dojít k výstavbě polyfunkčních budov, které poskytnou minimálně severní části Sídliště Krč, ve kterém se Pozemky a Objekt nachází, nové plochy komerční vybavenosti (obchody, kanceláře, fitness centra atd.)

Metropolitní plán zároveň ani neodůvodňuje nezbytnost, potřebnost a přiměřenost omezení navýšení stávajících staveb pouze o 2 RNP dle čl. 103 odst. 3 právě a jen pro objekty komerční vybavenosti. Odůvodnění, že takto nastavená regulace odpovídá dvojúrovňovosti modernistické struktury není dostatečné, neboť nevysvětluje nutnost

zachovat modernistickou strukturu v nezměněné, tj., zakonzervované podobě, nevysvětluje nezbytnost této konzervace. Navíc vlastník zdůrazňuje, že dvojúrovňovost bude vždy zachována v důsledku existence školských zařízení a sociálních zařízení v těchto plochách, které jsou navíc většinově ve veřejném vlastnictví. Obecně není v odůvodnění ani obsažen legitimní důvod konzervace současné podoby modernistické struktury bez možnosti jejího postupného obměňování kompaktnější zástavbou.

Důsledky zásahu do vlastnického práva Vlastníka jsou tak v extrémním nepoměru ke sledovanému cíli. Navrhovaná regulace fakticky znemožňuje ekonomicky smysluplnou rekonstrukci nebo nahrazení Objektu novými budovami a Vlastník je zbaven možnosti smysluplně využívat své vlastnictví způsobem, který byl doposud přípustný a který odpovídá charakteru stabilizovaného zastavěného území s vybudovanou infrastrukturou. Tento zásah proto představuje zcela nepřiměřený a diskriminační zásah do vlastnického práva Vlastníka ve srovnání se současným stavem.

Z uvedené judikatury a výše uvedeného popisu možné jiné regulaci Pozemků, která by taktéž vedla k deklarovanému cíli na zachování současného rozsahu komerční vybavenosti v území vyplývá, že návrh Metropolitního plánu nečiní zásah do vlastnického práva Vlastníka tím nejšetrnějším způsobem a je tak v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k Pozemkům přiměřenou regulací.

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

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

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

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je

dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Za současné regulace je totiž možné na Pozemcích vystavět polyfunkční stavby, které kombinují komerci, bydlení, občanskou vybavenost apod. Nový návrh Metropolitního plánu toto nerespektuje, a to za stavu, kdy se jedná jak dle současné regulace, tak dle regulace navrhované Metropolitním plánem o stabilizované území. Ve stabilizovaném území je očekáváno, že možnosti jeho využití zůstanou v nové územně plánovací dokumentaci srovnatelné, nikoli, že dojde k jejich výraznému omezení.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: *Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídlišť, přestože odpovídají definovanému využití. Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků. Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]“* Vlastník upozorňuje, že sice Metropolitní plán tedy respektuje legitimní očekávání vlastníků, kteří již získali územní rozhodnutí pro své polyfunkční stavby, nicméně zcela rezignuje na kontinuitu územně plánovací dokumentace, když Objekt a Pozemky zařazené Územním plánem do plochy SV podrobuje popsanému velmi striktnímu omezení budoucích realizovatelných záměrů.

Za daného skutkového stavu tak měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit omezení podlažnosti na úrovni, která je nižší, než v současnosti dosažitelná a neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující zástavbu a dále proč je potřeba tak striktně omezit možnost realizace záměrů v plochách komerční vybavenosti. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplatí z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nutností zachovat stávající rozsah komerční vybavenosti a nastavením postupného snižování výškové regulace

v okolí Pozemků, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP a omezení navýšení stávajících staveb v plochách komerční vybavenosti o maximálně 2 RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle PSP je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat záměry o cca 6 NP. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník vzhledem ke stabilizovanému území rozumně předem předpokládat, neboť se jedná o plochy stabilizované, ve kterých se funkční využití jednotlivých pozemků zpravidla nemění.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby došlo k jejich vypuštění z plochy současné komerční vybavenosti, a tím bylo respektováno současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu a dále aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 6, a to z důvodu respektování současné minimálně dosažitelné výšky staveb dle PSP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028139

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1534

Podatel | **CIF Gama s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3GG

Identifikátor podání Portálu Pražana | gmaieqx7

Lokalita | 546, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna výškové regulace v lokalitě 546/sídliště Krč

Vyjádření

Vlastník navrhuje upravit vybraná pole výškové regulace Pozemků a řešeného území v lokalitě 546 / Sídliště Krč dle přiloženého výkresu tak, aby došlo k dílčímu navýšení maximálně přípustné výšky zástavby v rozsahu Pozemků z hodnoty 4 RNP na hodnotu 6 RNP.

Odůvodnění**A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost CIF Gamma s.r.o., IČO: 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 963/2 jehož součástí je stavba č. p. 1284, parc. č. 963/16 a parc. č. 963/17 v k. ú. Lhotka zapsané na listu vlastnictví č. 2835 („**Objekt**“ a „**Pozemky**“). Vlastník zamýšlí Objekt nahradit, a to výstavbou nového polyfunkčního objektu, který kombinuje komerční prostory s byty, detailně je záměr Vlastníka popsán v přiložené studii („**Budoucí záměr**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a omezuje současné využití Pozemků a Objektu, to Vlastník považuje za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12.

2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu**.

B: Argumentace

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva k Pozemkům a Objektu. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem omezuje využitelnost Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci Budoucího Záměru. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnot RNP stanovených pro Pozemky Metropolitním plánem a pro vyjmutí Pozemků z ploch stávající komerční vybavenosti.

i. Regulace současným územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 2) s hlavním způsobem využití jako: *„Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.“* Podle platného Územního plánu je tak schopen vlastník realizovat Budoucí záměr, tj. polyfunkční stavbu kombinující komerční vybavenost a bytovou, a to až do výšky stávající zástavby v souladu s pravidly nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) („**PSP**“).

Obr. č. 2 – Pozemky v současném Územním plánu

ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 546 / Sídliště Krč, která je definována jako stabilizovaná zastavitelná stavební lokalita s modernistickou strukturou a obytným využitím. Pozemky jsou nad rámec této regulace speciálně zařazeny do kategorie ploch stávající komerční vybavenosti ve smyslu čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu. Stavební záměry na Pozemcích jsou tak omezeny regulací článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, tj. že na nich nelze realizovat jiné stavby, než jen stavby s komerčním využitím a dále čl. 103 odst. 3, který stanovuje, že je možné Pozemky a stavby na nich navyšovat pouze o hodnotu 2 RNP, oproti současnému stavu.

iii. Vhodnost navržených regulativů

Nově zavedenými regulativy dochází ke znemožnění cíle v podobě rozvoje Sídliště Krč, kde se Pozemky nachází, a to s ohledem na skutečnost, že Objekt a další budovy komerční vybavenosti podél ulice Štúrova jsou již nejen morálně zastaralé, ale i technicky zastaralé a v následujících letech bude potřeba buď jejich rozsáhlá rekonstrukce či nahrazení novými budovami. Omezením funkčních možností nových staveb pouze na komerční a omezení možnosti realizovat záměr o shodné výšce, jako je to možné za současné je deklarovaný cíl rozvoje Sídliště Krč zcela popřen, jelikož jakákoli rekonstrukce či nahrazení Objektu se stává z pohledu péče řádného hospodáře ekonomicky těžko proveditelnou. Důvodem je, že finance vložené do hloubkové rekonstrukce budovy či do jejího nahrazení novou budovou je možné z pohledu korporátních financí a péče řádného hospodáře výhodnější vložit do jiných stavebních záměrů na území hlavního města Prahy; výsledkem navrhované regulace tak v tomto případě bude jen udržování stávajícího nevhodného stavu Objektu, namísto toho, aby Objekt byly rekonstruovány či nahrazeny objekty novými, které by zlepšily vzhled Sídliště Krč, což platí i pro ostatní budovy komerční vybavenosti v území.

Vlastník je tak schopen za nově nastavených podmínek Objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji Objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Poptávka po takto čistě komerčních objektech v těchto místech hl. m. Prahy není. **Nadto Vlastník upozorňuje, že Pozemky a Objekty se nacházejí v blízkosti nové stanice metra D, Nemocnice Krč, v jejímž okolí jsou navrženy nové transformační plochy. Vzhledem k plánované polyfunkční zástavbě těchto transformačních ploch, které přímo sousedí se sídlištní zástavbou lokality Sídliště Krč, dojde tak k přesunu poptávky po čistě komerčních objektech právě do transformační plochy. Tím se stane nahrazení či rekonstrukce současných Objektů jen pro komerční funkci z pohledu financování zcela neuskutečnitelnou.**

Pokud objekt nebude nahrazen připravovaným Budoucím záměrem Vlastníka, tak Objekt v několika následujících letech bude potřebovat i tak hloubkovou rekonstrukci, jelikož se jedná o již nejen morálně, ale zejména technicky zastaralou výstavbu. I pro případnou rekonstrukci Objektu je nutné, aby jeho následující provoz byl ekonomicky životaschopný, což vzhledem k plánované výstavbě v sousedních transformačních plochách a nutnosti čistě komerčního využití Objektu je málo pravděpodobné. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do Budoucího záměru zahrnout i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes v daném území pouze stavbu komerční vybavenosti, vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst a zajisti dostatek nájemců do daných prostor je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, neboť náklady na provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Navrhovaná výšková regulace navíc neodráží skutečné možnosti území a urbanistický potenciál Pozemků. Maximální navýšení podlažnosti o 2 RNP oproti stávajícím Objektům a nutnost vybudovat pouze komerční vybavenost neumožní reagovat se zástavbou na nové potřeby území, ale naopak konzervují stav sídliště v období 70/80 let, kdy tento stav již neodpovídá současnému pojetí potřeb území a novým architektonickým, resp. urbanistickým řešením měst. Ve vztahu k výškové regulaci Pozemků nelze opomenout ani skutečnost, že v důsledku nutnosti aplikace stávajícího znění § 103 odst. 3 Metropolitního plánu je možné po nabytí účinnosti Metropolitního plánu na Pozemcích realizovat pouze stavbu o maximální podlažnosti 4 RNP, zatímco na východě od Objektů je maximální podlažnost 15 RNP, vytvoření skoku v nové zástavbě, která ani zdaleka vhodně výškově nepropojí zástavbu sídliště se sousedící zástavbou zahradního města. Vlastník dodává, že snížená výšková hladina je v území představována a zůstane představována zejména budovami školských a sociálních objektů. Při vyhovění navržené změně výškové regulace tak nedojde k tomu, že by byla popřena podstata charakteristiky modernistické struktury. Dle Vlastníka by tak měla být zachována současná dosažitelná výška dle regulace Územního plánu v kombinaci s PSP.

Níže Vlastník uvádí další argumentaci k podávané námitce.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

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

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

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

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

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

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximální přípustné výšky, v plochách komerční vybavenosti nejsou Metropolitním plánem dostatečně odůvodněna.

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

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: „*Stávající komerční vybavenost byla vymezována nad stávajícími areály nebo solitérními objekty původně koncipovanými jako subcentra modernistických sídlišť a dotvářejícími jejich hmotovou kompozici, ve kterých dominuje neobytné využití – polyfunkční mix komerčních ploch, zdravotnictví, kultury a dalších. Konkrétní vymezení vychází ze současného stavu v území – využití, parcelace, majetkoprávních vztahů a specifických požadavků samosprávy v rámci projednání. Plochy nejsou nutně vázány na obvod stávajících budov a často obsahují i přilehlá prostranství. Zachovávají tak určitou flexibilitu vyvažující poměrně podrobný regulativ parku ve volné zástavbě (dle článku 94), jenž typicky na plochy přímo navazuje. Přesné umístění plochy je také možné měnit. Plochy nejsou svázány s konkrétními budovami, které jimi jsou dotčeny, ve smyslu památkové ochrany, a umožňují **jakýkoli záměr přestavby, který splňuje prostorovou a funkční podrobnost regulativu.** Tato flexibilita je dále **podpořena speciálním pravidlem výškové regulace dle článku 103 odst. 3,** viz odpovídající kapitola odůvodnění. Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídlišť, přestože odpovídají definovanému využití. **Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků.** Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]“*

Odůvodnění Metropolitního plánu sice odůvodňuje potřebu zachovat v místě dostatečnou nabídku komerční vybavenosti, ale již neuvádí, z jakého důvodu je nutné pro zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti zcela omezit rozvoj a změny současných objektů tak zásadním způsobem. Nikde není odůvodněno, z jakého důvodu je to nezbytné a nelze stanovit, že v rámci nové výstavby na předmětných pozemcích dnešní komerční vybavenosti musí v nových budovách být komerční vybavenost obsažena v současném rozsahu. Nijak není odůvodněna rozdílná regulace mezi současnými pozemky, na nichž jsou objekty komerční vybavenosti přítomny. Z odůvodnění je zřejmé, že výběr pozemků, na které se bude takto striktní regulace vztahovat, byl ve výsledku náhodný, bez jasně daných objektivních hledisek. Tím dochází ke zcela neodůvodnitelné rozdílné regulaci vlastnostmi zcela shodných pozemků, tj. těch, na kterých se v současné době nachází objekty komerční vybavenosti.

Z odůvodnění dále nijak nevyplývá, proč je navržený způsob jediný možný a tím i nejšetrnější k dosažení sledovaného cíle, a tím je zachování komerční vybavenosti v lokalitě. Ono ze samotného odůvodnění této regulace je pak zřejmé, že zvolená regulace čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu není tou nejšetrnější, ani jedinou možnou k dosažení cíle, neboť samo odůvodnění uvádí, že i v rámci téže struktury 07 zvolilo více rozdílných regulativů (koeficienty), které ale sledují a dosahují shodného výsledku. Rozdíl mezi zvolenými řešeními je ten, že v případě koeficientů není vlastník nepřiměřeně omezován ve svém vlastnickém právu v porovnání se současným stavem a v porovnání s ostatními vlastníky v území, tak v případě zatížení pozemků regulací dle čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu k takovému nepřiměřenému a vzhledem ke zcela neobjektivním podmínkám výběru takto zatížených pozemků i diskriminačnímu zásahu do vlastnického práva dochází.

Odůvodnění také nijak neurčuje a neříká jaké množství komerční vybavenosti je dostatečné a regulace ani odůvodnění Metropolitního plánu nijak neřeší situaci, kdy v území vznikne z důvodu sousedících transformačních ploch nadbytek komerčních prostor, po kterých nebude poptávka. V takovém případě bude vlastník pozemků zařazených do ploch stávající komerční vybavenosti zcela v pasti, neboť nebude moci svůj objekt, resp. pozemek transformovat na jinou funkci, po které bude v území poptávka. To výrazně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka v porovnání se současným stavem, kdy je schopný na svých pozemcích vybudovat takovou kombinaci funkcí, po kterých je v území poptávka, a tak realizovat řádnou správu svého majetku.

Metropolitní plán dále nijak v rámci lokality Sídliště Krč neodůvodňuje nutnost zachovat ve stávajícím rozsahu plochy komerční vybavenosti, když v sousedních transformačních plochách lokality Zálesí má dojít k výstavbě polyfunkčních budov, které poskytnou minimálně severní části Sídliště Krč, ve kterém se Pozemky a Objekt nachází, nové plochy komerční vybavenosti (obchody, kanceláře, fitness centra atd.)

Metropolitní plán zároveň ani neodůvodňuje nezbytnost, potřebnost a přiměřenost omezení navýšení stávajících staveb pouze o 2 RNP dle čl. 103 odst. 3 právě a jen pro objekty komerční vybavenosti. Odůvodnění, že takto nastavená regulace odpovídá dvojúrovňovosti modernistické struktury není dostatečné, neboť nevysvětluje nutnost zachovat modernistickou strukturu v nezměněné, tj., zakonzervované podobě, nevysvětluje nezbytnost této konzervace. Navíc vlastník zdůrazňuje, že dvojúrovňovost bude vždy zachována v důsledku existence školských zařízení a sociálních zařízení v těchto plochách, které jsou navíc většinově ve veřejném vlastnictví. Obecně není v odůvodnění ani obsažen legitimní důvod konzervace současné

podoby modernistické struktury bez možnosti jejího postupného obměňování kompaktnější zástavbou.

Důsledky zásahu do vlastnického práva Vlastníka jsou tak v extrémním nepoměru ke sledovanému cíli. Navrhovaná regulace fakticky znemožňuje ekonomicky smysluplnou rekonstrukci nebo nahrazení Objektu novými budovami a Vlastník je zbaven možnosti smysluplně využívat své vlastnictví způsobem, který byl doposud přípustný a který odpovídá charakteru stabilizovaného zastavěného území s vybudovanou infrastrukturou. Tento zásah proto představuje zcela nepřiměřený a diskriminační zásah do vlastnického práva Vlastníka ve srovnání se současným stavem.

Z uvedené judikatury a výše uvedeného popisu možné jiné regulaci Pozemků, která by taktéž vedla k deklarovanému cíli na zachování současného rozsahu komerční vybavenosti v území vyplývá, že návrh Metropolitního plánu nečiní zásah do vlastnického práva Vlastníka tím nejšetrnějším způsobem a je tak v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k Pozemkům přiměřenou regulací.

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

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

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

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: *„Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“*

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Za

současné regulace je totiž možné na Pozemcích vystavět polyfunkční stavby, které kombinují komerci, bydlení, občanskou vybavenost apod. Nový návrh Metropolitního plánu toto nerespektuje, a to za stavu, kdy se jedná jak dle současné regulace, tak dle regulace navrhované Metropolitním plánem o stabilizované území. Ve stabilizovaném území je očekáváno, že možnosti jeho využití zůstanou v nové územně plánovací dokumentaci srovnatelné, nikoli, že dojde k jejich výraznému omezení.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: *Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídlišť, přestože odpovídají definovanému využití. Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků. Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]* Vlastník upozorňuje, že sice Metropolitní plán tedy respektuje legitimní očekávání vlastníků, kteří již získali územní rozhodnutí pro své polyfunkční stavby, nicméně zcela rezignuje na kontinuitu územně plánovací dokumentace, když Objekt a Pozemky zařazené Územním plánem do plochy SV podrobuje popsanému velmi striktnímu omezení budoucích realizovatelných záměrů.

Za daného skutkového stavu tak měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit omezení podlažnosti na úrovni, která je nižší, než v současnosti dosažitelná a neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující zástavbu a dále proč je potřeba tak striktně omezit možnost realizace záměrů v plochách komerční vybavenosti. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplatí z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nutností zachovat stávající rozsah komerční vybavenosti a nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Pozemků, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP a omezení navýšení stávajících staveb v plochách komerční vybavenosti o maximálně 2 RNP, která nereflexuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky

stanovené dle PSP je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat záměry o cca 6 NP. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník vzhledem ke stabilizovanému území rozumně předem předpokládat, neboť se jedná o plochy stabilizované, ve kterých se funkční využití jednotlivých pozemků zpravidla nemění.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby došlo k jejich vypuštění z plochy současné komerční vybavenosti, a tím bylo respektováno současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu a dále aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 6, a to z důvodu respektování současné minimálně dosažitelné výšky staveb dle PSP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

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

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

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

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

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

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní

kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3030325

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1534

Podatel | **CIF Gama s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW44X

Identifikátor podání Portálu Pražana | rcwsv6fu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Připomínka článku 149 odst. 2

Vyjádření

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

Odůvodnění

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost CIF Gamma s.r.o., IČO: 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 140/50 jehož součástí je stavba č. p. 434,

parc. č. 140/51, parc. č. 140/211 a parc. č. 140/219 jehož součástí je stavby bez čp./č.e vše v k. ú. Lhotka zapsané na listu vlastnictví č. 2835 („**Objekty**“ a „**Pozemky**“). Vlastník zamýšlí Objekty rekonstruovat, a provést jejich další stavební úpravy tak, aby rekonstrukce stávajících objektů komerční vybavenosti byla ekonomicky realizovatelná (např. nástavbu bytové či administrativní části, popř. kombinaci těchto funkcí) („**Budoucí záměr**“). Čistá rekonstrukce stávajících objektů komerční vybavenosti není z ekonomického pohledu fungování právnické osoby vzhledem k nákladům a potencionálním přínosům možná.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a omezuje současné potencionální využití a rozvoj Pozemků a Objektů, to Vlastník považuje za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. **Vlastník proto** v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu.**

B: Argumentace

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva k Pozemkům a Objektům. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem omezuje využitelnost a rozvoj Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci Budoucího Záměru. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu textové části Metropolitního plánu, popřípadě pro celé vyjmutí Pozemků z plochy zachování stávající komerční vybavenosti.

i. Regulace současným územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 1) s hlavním způsobem využití jako: „*Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“. Podle platného Územního plánu je tak schopen vlastník realizovat Budoucí záměr, tj. polyfunkční stavbu kombinující komerční vybavenost a bytovou část, a to až do výšky stávající zástavby v souladu s pravidly nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy). Vlastník nezpochybňuje, že je důležité zachování komerční vybavenosti v lokalitě, nicméně je přesvědčen, že Metropolitní plán tak nečiní co

nejšetrnějším způsobem k jeho vlastnickému právu k Pozemkům, jak Vlastník rozvádí dále.

Obr. č. 1 – Pozemky v současném Územním plánu

ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Krycí list lokality 537 / Sídliště Novodvorská uvádí, že cílem je: **„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Novodvorská se strukturou modernistickou. [...] Lokalita Sídliště Novodvorská je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality.“** Stanovení omezení navýšení Objektů maximálně o 2 RNP jakož i omezení možnosti funkčního využití Pozemků však tomuto cíli neodpovídá, neboť jak je patrné z přiloženého obrázku č. 2 v bezprostředním okolí Pozemků je hodnota RNP roztržštěná (2, 4, 8, 12 a 15 RNP), nelze tedy hovořit o dvou výškových úrovních zástavby, naopak navrhovaná úprava Metropolitního plánu tuto roztržštěnost ještě více prohlubuje, když v současné chvíli mají Objekty jedno nadzemní podlaží a tudíž spadají do kategorie 2 RNP, přestože se nachází v rastru výškové regulace 12 RNP.

Obr. č. 2 – výšková regulace navržená Metropolitním plánem

Vlastník si je vědom, že každá lokalita vyžaduje pro své obyvatele potřebné procento veřejné vybavenosti, nicméně v lokalitě již vznikl daleko vyšší rozsah občanské vybavenosti, než bylo původně předpokládáno návrhem zástavby této části sídliště. Důvodem je výstavba obchodního centra na pozemku parc. č. 2690/19 jehož součástí je stavba č. p. 1800 v k. ú. Lhotka – OC Novo Plaza („**OC Novo Plaza**“), které se nachází ve velmi malé vzdálenosti od Pozemků, což zajistilo značné navýšení ploch komerční vybavenosti v lokalitě, oproti původnímu stavu na sídlišti (rozuměj před realizací OC Novo Plaza). Vlastník upozorňuje, že **žádost/námítka odstranění komerční vybavenosti z Pozemků zcela je námítkou alternativní pro případ, že by nebylo vyhověno navrhovaným změnám textové části Metropolitního plánu**; Vlastník tak primárně žádá o zachování současného rozsahu komerční vybavenosti ve vztahu k jejím HPP a **pouze požaduje, aby bylo možné stávající Objekty navýšit v souladu s příslušným rastrem výškové regulace (12 RNP) ve kterém se Pozemky a Objekty nachází a umožnit vznik polyfunkčních objektů.** To Vlastníkovi umožní

rozvoj Objektů případně jejich nahrazení stavbou splňující standardy 21. století s realizovatelným financováním této výstavby a návratností investice. Hlavnímu Městu zajistí úprava navrhovaná úprava textové části toliko potřebnou výstavbu nových bytů. Vlastník upozorňuje, že účinný Územní plán neřadí Pozemky do ploch veřejného vybavení (VV) nebo plochy zvláštních komplexů občanské vybavenosti (např. ZOB – obchodní či ZVO – ostatní), a proto návrh regulace Metropolitním plánem představuje významný a nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva ve srovnání se současnou regulací Pozemků.

Nově zavedenými regulativy dochází rovněž ke znemožnění cíle v podobě rozvoje Sídliště Novodvorská, kde se Pozemky nachází, a to i s ohledem na skutečnost, že Objekty a další budovy komerční vybavenosti podél ulice Novodvorská jsou již nejen morálně zastaralé, ale i technicky zastaralé a v následujících letech bude potřeba buď jejich rozsáhlá rekonstrukce či nahrazení novými budovami. Omezením možnosti navýšit stávající Objekty až na hladinu okolní zástavby, jakož i umístit na Pozemcích při zachování rozsahu stávajícího komerčního vybavení objekt nový, kombinující funkci komerční vybavenosti s dalšími funkcemi, například funkci bytovou, je deklarovaný cíl zcela popřen, jelikož jakákoli rekonstrukce Objektů se stává z pohledu péče řádného hospodáře ekonomicky neproveditelnou. Důvodem je, že finance vložené do hloubkové rekonstrukce budovy či do jejího nahrazení novou budovou je možné z pohledu korporátních financí a péče řádného hospodáře výhodnější vložit do jiných stavebních záměrů na území hlavního města Prahy; výsledkem navrhované regulace tak v tomto případě bude jen udržování stávajícího nevhodného stavu Objektů, namísto toho, aby Objekty byly rekonstruovány či nahrazeny objekty novými, které by zlepšily vzhled Sídliště Novodvorská, což obecně platí i pro ostatní budovy komerční vybavenosti vystavěné v období socialismu na předemětném sídlišti, resp. na území hl. m. Prahy.

Vlastník je tak schopen za nově nastavených podmínek Objekty pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji Objektů, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekty v několika následujících letech budou potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového např. polyfunkční dům a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby Budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do Budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem a standardů je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, neboť náklady na provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Navrhovaná výšková regulace navíc neodráží skutečné možnosti území a urbanistický potenciál Pozemků. Maximální navýšení podlažnosti o 2 RNP oproti stávajícím Objektům a nutnost vybudovat pouze komerční vybavenost neumožní reagovat se zástavbou na nové potřeby území, ale naopak konzervují stav sídliště v období 70/80 let, kdy tento stav již neodpovídá současnému pojetí potřeb území a novým architektonickým, resp. urbanistickým řešením měst. Ve vztahu k výškové regulaci Pozemků nelze opomenout ani skutečnost, že v důsledku nutnosti aplikace stávajícího znění § 103 odst. 3 Metropolitního plánu je možné po nabytí účinnosti Metropolitního plánu na Pozemcích realizovat pouze stavbu o maximální podlažnosti 4 RNP, zatímco na severovýchodě od Objektů je maximální podlažnost 15 RNP a západním směrem naopak 12 RNP, vytvoření skoku v nové zástavbě, která ani zdaleka nenaváže na okolní výstavbu a její vhodné dotvoření. Vlastník dodává, že snížená výšková hladina je v území představována a zůstane představována zejména budovami školských a sociálních objektů. Při vyhovění navržené změně výškové regulace tak nedojde k tomu, že by byla popřena podstata charakteristiky modernistické struktury.

Z pohledu Vlastníka ve vztahu k pojetí urbanismu lokality je nelogické, že Metropolitní plán například pozemek parc. č. 140/48 jehož součástí je stavba č. p. 452 v k. ú. Lhotka („**Sousední pozemek**“), který rovněž slouží jako komerční vybavenosti, je funkčně zařazen do zastavitelné plochy – stavebního bloku bez vyznačení požadavku na zachování stávající komerční vybavenosti, a to aniž by bylo zdůvodněno, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby Pozemky byly zařazeny do plochy komerční vybavenost s možností realizovat stavbu maximálně o 4 RNP a Sousední pozemek do zastavitelné plochy – stavebního bloku s možností realizace stavby až o 12 RNP. Tento rozdíl je dle Vlastníka nejen zcela nelogický, ale představuje i diskriminační přístup, který postrádá jakékoli odůvodnění. Je nepřiměřené, aby vlastníci pozemků o shodných vlastnostech byly v území regulování různě; nikde není dohledatelné, jakým způsobem byly stanoveny podmínky pro výběr Pozemků, které budou určeny k zachování stávající komerční vybavenosti a které nikoli, ač se na nich komerční vybavenost nachází také.

1) Přiměřenost a odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

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

přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

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

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

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

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

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximální přípustné výšky, v plochách komerční vybavenosti nejsou Metropolitním plánem dostatečně odůvodněna.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: „*Stávající komerční vybavenost byla vymezována nad stávajícími areály nebo solitérními objekty původně koncipovanými jako subcentra modernistických sídlišť*“

a dotvářejícími jejich hmotovou kompozici, ve kterých dominuje neobytné využití – polyfunkční mix komerčních ploch, zdravotnictví, kultury a dalších. Konkrétní vymezení vychází ze současného stavu v území – využití, parcelace, majetkoprávních vztahů a specifických požadavků samosprávy v rámci projednání. Plochy nejsou nutně vázány na obvod stávajících

*budov a často obsahují i přilehlá prostranství. Zachovávají tak určitou flexibilitu vyvažující poměrně podrobný regulativ parku ve volné zástavbě (dle článku 94), jenž typicky na plochy přímo navazuje. Přesné umístění plochy je také možné měnit. Plochy nejsou svázány s konkrétními budovami, které jimi jsou dotčeny, ve smyslu památkové ochrany, a umožňují **jakýkoli záměr přestavby**, který splňuje **prostorovou a funkční podrobnost regulativu**. Tato flexibilita je dále **podpořena speciálním pravidlem výškové regulace dle článku 103 odst. 3**, viz odpovídající kapitola odůvodnění. Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídliště, přestože odpovídají definovanému využití. **Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků.** Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]“*

Odůvodnění Metropolitního plánu sice odůvodňuje potřebu zachovat v místě dostatečnou nabídku komerční vybavenosti, ale již neuvádí, z jakého důvodu je nutné pro zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti zcela omezit rozvoj a změny současných objektů tak zásadním způsobem. Nikde není odůvodněno, z jakého důvodu je to nezbytné a nelze stanovit, že v rámci nové výstavby na předmětných pozemcích dnešní komerční vybavenosti musí v nových budovách být komerční vybavenost obsažena v současném rozsahu. Nijak není odůvodněna rozdílná regulace mezi současnými pozemky, na nichž jsou objekty komerční vybavenosti přítomny. Z odůvodnění je zřejmé, že výběr pozemků, na které se bude takto striktní regulace vztahovat byl ve výsledku náhodný, bez jasně daných objektivních hledisek. Tím dochází ke zcela neodůvodnitelné rozdílné regulaci vlastnostmi zcela shodných pozemků, tj. těch, na kterých se v současné době nachází objekty komerční vybavenosti. V případě Pozemků je tento rozdíl zcela regulace zcela zjevný, když Pozemky jsou regulovány požadavkem na zachování stávající komerční

vybavenosti, zatímco Sousední pozemek, který je svými vlastnostmi zcela shodný s Pozemky již nikoli.

Z odůvodnění dále nijak nevyplývá, proč je navržený způsob jediný možný a tím i nejšetrnější k dosažení sledovaného cíle, a tím je zachování komerční vybavenosti v lokalitě. Ono ze samotného odůvodnění této regulace je pak zřejmé, že zvolená regulace čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu není tou nejšetrnější, ani jedinou možnou k dosažení cíle, neboť samo odůvodnění uvádí, že i v rámci téže struktury 07 zvolilo více rozdílných regulativů (koeficienty), které ale sledují a dosahují shodného výsledku. Rozdíl mezi zvolenými řešeními je ten, že v případě koeficientů není vlastník nepřiměřeně omezován ve svém vlastnickém právu v porovnání se současným stavem a v porovnání s ostatními vlastníky v území, tak v případě zatížení pozemků regulací dle čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu k takovému nepřiměřenému a vzhledem ke zcela neobjektivním podmínkám výběru takto zatížených pozemků i diskriminačnímu zásahu do vlastnického práva dochází.

Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace a aby bylo znemožněno Vlastníkovi nad rámec stávající komerční vybavenosti Objekty navýšit například o bytové jednotky za situace, kdy Sousední pozemek toto umožňuje a současný rozsah komerční vybavenosti zůstane zachován. Jak již bylo uvedeno, Metropolitní plán nijak neodůvodňuje, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě a Sousednímu pozemku, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb, odůvodnění Metropolitního plánu tento aspekt nepokrývá. Přitom obecně je potřeba dosáhnout homogenní výškové zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně takové homogenity nelze dosáhnout, pokud se dnes již nachází v území vyšší stavby a zároveň Metropolitní plán podél jedné ulice na vzdálenosti cca 500 metrů zavádí hned 4 výškové úrovně rozmezí podlažnosti. Metropolitní plán neodůvodňuje takový rozptyl v regulaci výškových hladin (od 4 RNP – komerční vybavenost, po 15 RNP), ani tento rozptyl není v souladu s cílem na dotvoření a dosažení cílového stavu lokality.

Metropolitní plán zároveň ani neodůvodňuje nezbytnost, potřebnost a přiměřenost omezení navýšení stávající staveb pouze o 2 RNP dle čl. 103 odst. 3 právě a jen pro objekty komerční vybavenosti. Odůvodnění, že takto nastavená regulace odpovídá dvojúrovňovosti modernistické struktury není dostatečné, neboť nevysvětluje nutnost zachovat modernistickou strukturu v nezměněné, tj., zakonzervované podobě, nevysvětluje nezbytnost této konzervace. Navíc vlastník zdůrazňuje, že dvojúrovňovost bude vždy zachována v důsledku existence školských zařízení a sociálních zařízení v těchto plochách,

kteřé jsou navíc většinově ve veřejném vlastnictví. Obecně není v odůvodnění ani obsažen legitimní důvod konzervace současné podoby modernistické struktury bez možnosti jejího postupného obměňování kompaktnější zástavbou.

Dále je nutné zdůraznit, že čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu je sám o sobě vnitřně diskriminační, jestliže např. Objekty je možné navýšit max. na 4 RNP, přestože se nachází v rastru 12 RNP a u jiných staveb (nejen v této lokalitě), jestliže už nyní dosahují maximální možné podlažnosti, dovoluje jít až o 2 RNP nad maximální hodnotu RNP. Opět tento rozdíl není Metropolitním plánem nijak odůvodněn. Je nutné také zdůraznit, že nové stavební záměry v lokalitě mohou bez problému do místa vnést nové komerční prostory v kombinaci s dalším využitím, např. byty či vzdělávání, avšak Objektům toto není umožněno, a to ani za situace, že by v území vznikl zcela nový objekt komerční vybavenosti, který by současnou úroveň komerce v území významně navýšil.

Rozdílnou regulací pro Sousední pozemek pak dochází k paradoxní situaci, kdy Objekty, které přímo sousedí s okolní zástavbou (o 12 NP), mohou být navýšeny maximálně o 2 RNP, ale stavba na Sousedním pozemku ačkoli přímo sousedí s Objekty a má shodné vlastnosti, může být polyfunkční s možností realizace až 12 RNP.

Důsledky zásahu do vlastnického práva Vlastníka jsou tak v extrémním nepoměru k sledovanému cíli. Navrhovaná regulace fakticky znemožňuje ekonomicky smysluplnou rekonstrukci nebo nahrazení Objektů novými budovami a Vlastník je zbaven možnosti smysluplně využívat své vlastnictví způsobem, který byl doposud přípustný a který odpovídá charakteru stabilizovaného zastavěného území s vybudovanou infrastrukturou. Tento zásah proto představuje zcela nepřiměřený a diskriminační zásah do vlastnického práva Vlastníka ve srovnání se současným stavem.

Z uvedené judikatury a výše uvedeného popisu možné jiné regulaci Pozemků, která by taktéž vedla k deklarovanému cíli na zachování současného rozsahu komerční vybavenosti v území vyplývá, že návrh Metropolitního plánu nečiní zásah do vlastnického práva Vlastníka tím nejšetrnějším způsobem a je tak v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k Pozemkům přiměřenou regulací.

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To

potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

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

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: *„Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“*

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Za současné regulace je totiž možné na Pozemcích vystavět polyfunkční stavby, které kombinují komerci, bydlení, občanskou vybavenost apod. Nový návrh Metropolitního plánu toto nerespektuje, a to za stavu, kdy se jedná jak dle současné regulace, tak dle regulace navrhované Metropolitním plánem o stabilizované území. Ve stabilizovaném území je očekáváno, že možnosti jeho využití zůstanou v nové územně plánovací dokumentaci srovnatelné, nikoli, že dojde k jejich výraznému omezení.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: *„Stávající komerční vybavenost byla vymezována nad stávajícími areály nebo solitérními objekty původně koncipovanými jako subcentra modernistických sídlišť a dotvářejícími jejich hmotovou kompozici, ve kterých dominuje neobytné využití – polyfunkční mix komerčních ploch, zdravotnictví, kultury a dalších. Konkrétní vymezení vychází ze současného stavu v území – využití, parcelace, majetkoprávních vztahů a specifických požadavků samosprávy v rámci projednání. Plochy nejsou nutně vázány na obvod stávajících*

budov a často obsahují i přilehlá prostranství. Zachovávají tak určitou flexibilitu vyvažující poměrně podrobný regulativ parku ve volné zástavbě (dle článku 94), jenž typicky na plochy přímo navazuje. Přesné umístění plochy je také možné měnit. Plochy nejsou svázány s konkrétními budovami, které jimi jsou dotčeny, ve smyslu památkové ochrany, a umožňují jakýkoli záměr přestavby, který splňuje prostorovou a funkční podrobnost regulativu. Tato

flexibilita je dále podpořena speciálním pravidlem výškové regulace dle článku 103 odst. 3, viz odpovídající kapitola odůvodnění. Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídlišť, přestože odpovídají definovanému využití. Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků. Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]“ Vlastník upozorňuje, že sice Metropolitní plán tedy respektuje legitimní očekávání vlastníků, kteří již získali územní rozhodnutí pro své polyfunkční stavby, nicméně zcela rezignuje na kontinuitu územně plánovací dokumentace, když Objekty a Pozemky zařazené Územním plánem do plochy SV podrobuje popsánému velmi striktnímu omezení budoucích realizovatelných záměrů.

Za daného skutkového stavu tak měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit omezení podlažnosti na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující zástavbu a proč je potřeba tak striktně omezit možnost realizace záměrů v plochách komerční vybavenosti. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nutností zachovat stávající rozsah komerční vybavenosti a nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Pozemků, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě omezení navýšení stávajících staveb v plochách komerční vybavenosti o maximálně 2 RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat záměry o min. výšce 12 NP, srov. příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník vzhledem ke

stabilizovanému území rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Změna ve formě zařazení Pozemků do komerční vybavenosti, která neumožňuje realizaci, byť částečnou, i jiného využití a neodpovídá současné regulaci je rovněž nepředvídatelná.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

Obr. č. 3 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby došlo k úpravě čl. 103 odst. 3 a čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu tak jak Vlastník navrhl, alternativně Vlastník navrhuje, aby Pozemky byly vyňaty z plochy stávající komerční vybavenosti, a to z důvodu respektování současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3030324

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1534

Podatel | **CIF Gama s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW44X

Identifikátor podání Portálu Pražana | rcwsv6fu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Úprava článku 103 odst. 3

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby čl. 103 *Pravidla pro dominanty* odst. 3 byl upraven tak, že bude znít: „*V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat nebo nahrazovat novými budovami až o 2 RNP vyššími, než je maximální počet RNP stanovený dle čl. 98.*“.

Alternativně navrhuje, aby čl. 103 odst. 3 byl zcela z textové části Metropolitního plánu vypuštěn a výšková regulace stávající občanské a komerční vybavenosti se řídila výškovou regulací platnou pro ostatní budovy v daném území.

Odůvodnění**A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost CIF Gamma s.r.o., IČO: 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 140/50 jehož součástí je stavba č. p. 434, parc. č. 140/51, parc. č. 140/211 a parc. č. 140/219 jehož součástí je stavby bez čp./č.e vše v k. ú. Lhotka zapsané na listu vlastnictví č. 2835 („**Objekty**“ a „**Pozemky**“). Vlastník zamýšlí Objekty rekonstruovat, a provést jejich další stavební úpravy tak, aby rekonstrukce stávajících objektů komerční vybavenosti byla ekonomicky realizovatelná (např. nástavbu bytové či administrativní

části, popř. kombinaci těchto funkcí) („**Budoucí záměr**“). Čistá rekonstrukce stávajících objektů komerční vybavenosti není z ekonomického pohledu fungování právnické osoby vzhledem k nákladům a potencionálním přínosům možná.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a omezuje současné potencionální využití a rozvoj Pozemků a Objektů, to Vlastník považuje za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. **Vlastník proto** v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu.**

B: Argumentace

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva k Pozemkům a Objektům. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem omezuje využitelnost a rozvoj Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci Budoucího Záměru. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu textové části Metropolitního plánu, popřípadě pro celé vyjmutí Pozemků z plochy zachování stávající komerční vybavenosti.

i. Regulace současným územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 1) s hlavním způsobem využití jako: „*Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“. Podle platného Územního plánu je tak schopen vlastník realizovat Budoucí záměr, tj. polyfunkční stavbu kombinující komerční vybavenost a bytovou část, a to až do výšky stávající zástavby v souladu s pravidly nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy). Vlastník nezpochybňuje, že je důležité zachování komerční vybavenosti v lokalitě, nicméně je přesvědčen, že Metropolitní plán tak nečiní co nejšetrnějším způsobem k jeho vlastnickému právu k Pozemkům, jak Vlastník rozvádí dále.

i. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Krycí list lokality 537 / Sídliště Novodvorská uvádí, že cílem je: **„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Novodvorská se strukturou modernistickou. [...] Lokalita Sídliště Novodvorská je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality.“** Stanovení omezení navýšení Objektů maximálně o 2 RNP jakož i omezení možnosti funkčního využití Pozemků však tomuto cíli neodpovídá, neboť jak je patrné z přiloženého obrázku č. 2 v bezprostředním okolí Pozemků je hodnota RNP roztříštěná (2, 4, 8, 12 a 15 RNP), nelze tedy hovořit o dvou výškových úrovních zástavby, naopak navrhovaná úprava Metropolitního plánu tuto roztříštěnost ještě více prohlubuje, když v současné chvíli mají Objekty jedno nadzemní podlaží a tudíž spadají do kategorie 2 RNP, přestože se nachází v rastru výškové regulace 12 RNP.

Vlastník si je vědom, že každá lokalita vyžaduje pro své obyvatele potřebné procento veřejné vybavenosti, nicméně v lokalitě již vznikl daleko vyšší rozsah občanské vybavenosti, než bylo původně předpokládáno návrhem zástavby této části sídliště. Důvodem je výstavba obchodního centra na pozemku parc. č. 2690/19 jehož součástí je stavba č. p. 1800 v k. ú. Lhotka – OC Novo Plaza („**OC Novo Plaza**“), které se nachází ve velmi malé vzdálenosti od Pozemků, což zajistilo značné navýšení ploch komerční vybavenosti v lokalitě, oproti původnímu stavu na sídlišti (rozuměj před realizací OC Novo Plaza). Vlastník upozorňuje, že **žádost/námítka odstranění komerční vybavenosti z Pozemků zcela je námítkou alternativní pro případ, že by nebylo vyhověno navrhovaným změnám textové části Metropolitního plánu**; Vlastník tak primárně žádá o zachování současného rozsahu komerční vybavenosti ve vztahu k jejím HPP a **pouze požaduje, aby bylo možné stávající Objekty navýšit v souladu s příslušným rastrem výškové regulace (12 RNP) ve kterém se Pozemky a Objekty nachází a umožnit vznik polyfunkčních objektů**. To Vlastníkovi umožní rozvoj Objektů případně jejich nahrazení stavbou splňující standardy 21. století s realizovatelným financováním této výstavby a návratností investice. Hlavnímu Městu zajistí úprava navrhovaná úprava textové části toliko potřebnou výstavbu nových bytů. Vlastník upozorňuje, že účinný Územní plán neřadí Pozemky do ploch veřejného vybavení (VV) nebo plochy zvláštních komplexů občanské vybavenosti (např. ZOB – obchodní či ZVO – ostatní), a proto návrh regulace Metropolitním plánem představuje významný a nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva ve srovnání se současnou regulací Pozemků.

Nově zavedenými regulativy dochází rovněž ke znemožnění cíle v podobě rozvoje Sídliště Novodvorská, kde se Pozemky nachází, a to i s ohledem na skutečnost, že Objekty a další budovy komerční

vybavenosti podél ulice Novodvorská jsou již nejen morálně zastaralé, ale i technicky zastaralé a v následujících letech bude potřeba buď jejich rozsáhlá rekonstrukce či nahrazení novými budovami. Omezením možnosti navýšit stávající Objekty až na hladinu okolní zástavby, jakož i umístit na Pozemcích při zachování rozsahu stávajícího komerčního vybavení objekt nový, kombinující funkci komerční vybavenosti s dalšími funkcemi, například funkcí bytovou, je deklarovaný cíl zcela popřen, jelikož jakákoli rekonstrukce Objektů se stává z pohledu péče řádného hospodáře ekonomicky neproveditelnou. Důvodem je, že finance vložené do hloubkové rekonstrukce budovy či do jejího nahrazení novou budovou je možné z pohledu korporátních financí a péče řádného hospodáře výhodnější vložit do jiných stavebních záměrů na území hlavního města Prahy; výsledkem navrhované regulace tak v tomto případě bude jen udržování stávajícího nevhodného stavu Objektů, namísto toho, aby Objekty byly rekonstruovány či nahrazeny objekty novými, které by zlepšily vzhled Sídliště Novodvorská, což obecně platí i pro ostatní budovy komerční vybavenosti vystavěné v období socialismu na předmětném sídlišti, resp. na území hl. m. Prahy.

Vlastník je tak schopen za nově nastavených podmínek Objekty pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji Objektů, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekty v několika následujících letech budou potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového např. polyfunkční dům a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby Budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do Budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem a standardů je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, neboť náklady na provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Navrhovaná výšková regulace navíc neodráží skutečné možnosti území a urbanistický potenciál Pozemků. Maximální navýšení podlažnosti o 2 RNP oproti stávajícím Objektům a nutnost vybudovat pouze komerční vybavenost neumožní reagovat se zástavbou na nové potřeby území, ale naopak konzervují stav sídliště v období 70/80 let, kdy tento stav již neodpovídá současnému pojetí potřeb území a novým architektonickým, resp. urbanistickým řešením měst. Ve vztahu k výškové regulaci Pozemků nelze opomenout ani skutečnost, že v důsledku nutnosti aplikace stávajícího znění § 103 odst. 3 Metropolitního plánu je možné po nabytí účinnosti Metropolitního plánu na Pozemcích realizovat pouze stavbu o maximální podlažnosti 4 RNP, zatímco na severovýchodě od Objektů je maximální podlažnost 15 RNP a západním směrem naopak 12 RNP, vytvoření skoku v nové zástavbě, která ani zdaleka

nenaváže na okolní výstavbu a její vhodné dotvoření. Vlastník dodává, že snížená výšková hladina je v území představována a zůstane představována zejména budovami školských a sociálních objektů. Při vyhovění navržené změně výškové regulace tak nedojde k tomu, že by byla popřena podstata charakteristiky modernistické struktury.

Z pohledu Vlastníka ve vztahu k pojetí urbanismu lokality je nelogické, že Metropolitní plán například pozemek parc. č. 140/48 jehož součástí je stavba č. p. 452 v k. ú. Lhotka („**Sousední pozemek**“), který rovněž slouží jako komerční vybavenosti, je funkčně zařazen do zastavitelné plochy – stavebního bloku bez vyznačení požadavku na zachování stávající komerční vybavenosti, a to aniž by bylo zdůvodněno, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby Pozemky byly zařazené do plochy komerční vybavenosti s možností realizovat stavbu maximálně o 4 RNP a Sousední pozemek do zastavitelné plochy – stavebního bloku s možností realizace stavby až o 12 RNP. Tento rozdíl je dle Vlastníka nejen zcela nelogický, ale představuje i diskriminační přístup, který postrádá jakékoli odůvodnění. Je nepřiměřené, aby vlastníci pozemků o shodných vlastnostech byly v území regulování různě; nikde není dohledatelné, jakým způsobem byly stanoveny podmínky pro výběr Pozemků, které budou určeny k zachování stávající komerční vybavenosti a které nikoli, ač se na nich komerční vybavenost nachází také.

1) Přiměřenost a odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

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

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

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě

rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

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

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

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximální přípustné výšky, v plochách komerční vybavenosti nejsou Metropolitním plánem dostatečně odůvodněna.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: „*Stávající komerční vybavenost byla vymezována nad stávajícími areály nebo solitérními objekty původně koncipovanými jako subcentra modernistických sídlišť a dotvářejícími jejich hmotovou kompozici, ve kterých dominuje neobytné využití – polyfunkční mix komerčních ploch, zdravotnictví, kultury a dalších. Konkrétní vymezení vychází ze současného stavu v území – využití, parcelace, majetkoprávních vztahů a specifických požadavků samosprávy v rámci projednání. Plochy nejsou nutně vázány na obvod stávajících*

budov a často obsahují i přilehlá prostranství. Zachovávají tak určitou flexibilitu vyvažující poměrně podrobný regulativ parku ve volné zástavbě (dle článku 94), jenž typicky na plochy přímo navazuje. Přesné umístění plochy je také možné měnit. Plochy nejsou svázané s konkrétními budovami, které jimi jsou dotčeny, ve smyslu památkové ochrany, a umožňují jakýkoli záměr přestavby, který splňuje prostorovou a funkční podrobnost regulativu. Tato

flexibilita je dále podpořena speciálním pravidlem výškové regulace dle článku 103 odst. 3, viz odpovídající kapitola odůvodnění. Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídlišť, přestože odpovídají definovanému využití. Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků. Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]“

Odůvodnění Metropolitního plánu sice odůvodňuje potřebu zachovat v místě dostatečnou nabídku komerční vybavenosti, ale již neuvádí, z jakého důvodu je nutné pro zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti zcela omezit rozvoj a změny současných objektů tak zásadním způsobem. Nikde není odůvodněno, z jakého důvodu je to nezbytné a nelze stanovit, že v rámci nové výstavby na předmětných pozemcích dnešní komerční vybavenosti musí v nových budovách být komerční vybavenost obsažena v současném rozsahu. Nijak není odůvodněna rozdílná regulace mezi současnými pozemky, na nichž jsou objekty komerční vybavenosti přítomny. Z odůvodnění je zřejmé, že výběr pozemků, na které se bude takto striktní regulace vztahovat byl ve výsledku náhodný, bez jasně daných objektivních hledisek. Tím dochází ke zcela neodůvodnitelné rozdílné regulaci vlastnostmi zcela shodných pozemků, tj. těch, na kterých se v současné době nachází objekty komerční vybavenosti. V případě Pozemků je tento rozdíl zcela regulace zcela zjevný, když Pozemky jsou regulovány požadavkem na zachování stávající komerční vybavenosti, zatímco Sousední pozemek, který je svými vlastnostmi zcela shodný s Pozemky již nikoli.

Z odůvodnění dále nijak nevyplývá, proč je navržený způsob jediný možný a tím i nejšetrnější k dosažení sledovaného cíle, a tím je zachování komerční vybavenosti v lokalitě. Ono ze samotného odůvodnění této regulace je pak zřejmé, že zvolená regulace čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu není tou nejšetrnější, ani jedinou možnou k dosažení cíle, neboť samo odůvodnění uvádí, že i v rámci téže struktury 07 zvolilo více rozdílných regulativů (koeficienty), které ale sledují a dosahují shodného výsledku. Rozdíl mezi zvolenými řešeními je ten, že v případě koeficientů není vlastník nepřiměřeně omezován ve svém vlastnickém právu v porovnání se současným stavem a v porovnání s ostatními vlastníky v území, tak v případě zatížení pozemků

regulací dle čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu k takovému nepříměřenému a vzhledem ke zcela neobjektivním podmínkám výběru takto zatížených pozemků i diskriminačnímu zásahu do vlastnického práva dochází.

Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace a aby bylo znemožněno Vlastníkovi nad rámec stávající komerční vybavenosti Objekty navýšit například o bytové jednotky za situace, kdy Sousední pozemek toto umožňuje a současný rozsah komerční vybavenosti zůstane zachován. Jak již bylo uvedeno, Metropolitní plán nijak neodůvodňuje, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě a Sousednímu pozemku, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb, odůvodnění Metropolitního plánu tento aspekt nepokrývá. Přitom obecně je potřeba dosáhnout homogenní výškové zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně takové homogenity nelze dosáhnout, pokud se dnes již nachází v území vyšší stavby a zároveň Metropolitní plán podél jedné ulice na vzdálenosti cca 500 metrů zavádí hned 4 výškové úrovně rozmezí podlažnosti. Metropolitní plán neodůvodňuje takový rozptyl v regulaci výškových hladin (od 4 RNP – komerční vybavenost, po 15 RNP), ani tento rozptyl není v souladu s cílem na dotvoření a dosažení cílového stavu lokality.

Metropolitní plán zároveň ani neodůvodňuje nezbytnost, potřebnost a přiměřenost omezení navýšení stávající staveb pouze o 2 RNP dle čl. 103 odst. 3 právě a jen pro objekty komerční vybavenosti. Odůvodnění, že takto nastavená regulace odpovídá dvojúrovňovosti modernistické struktury není dostatečné, neboť nevysvětluje nutnost zachovat modernistickou strukturu v nezměněné, tj., zakonzervované podobě, nevysvětluje nezbytnost této konzervace. Navíc vlastník zdůrazňuje, že dvojúrovňovost bude vždy zachována v důsledku existence školských zařízení a sociálních zařízení v těchto plochách, které jsou navíc většinou ve veřejném vlastnictví. Obecně není v odůvodnění ani obsažen legitimní důvod konzervace současné podoby modernistické struktury bez možnosti jejího postupného obměňování kompaktnější zástavbou.

Dále je nutné zdůraznit, že čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu je sám o sobě vnitřně diskriminační, jestliže např. Objekty je možné navýšit max. na 4 RNP, přestože se nachází v rastru 12 RNP a u jiných staveb (nejen v této lokalitě), jestliže už nyní dosahují maximální možné podlažnosti, dovoluje jít až o 2 RNP nad maximální hodnotu RNP. Opět tento rozdíl není Metropolitním plánem nijak odůvodněn. Je nutné také zdůraznit, že nové stavební záměry v lokalitě mohou bez problému do místa vnést nové komerční prostory v kombinaci s dalším využitím, např. byty či vzdělávání, avšak Objektům toto není umožněno, a to ani za situace, že by v území vznikl zcela nový objekt

komerční vybavenosti, který by současnou úroveň komerce v území významně navýšil.

Rozdílnou regulací pro Sousední pozemek pak dochází k paradoxní situaci, kdy Objekty, které přímo sousedí s okolní zástavbou (o 12 NP), mohou být navýšeny maximálně o 2 RNP, ale stavba na Sousedním pozemku ačkoli přímo sousedí s Objekty a má shodné vlastnosti, může být polyfunkční s možností realizace až 12 RNP.

Důsledky zásahu do vlastnického práva Vlastníka jsou tak v extrémním nepoměru k sledovanému cíli. Navrhovaná regulace fakticky znemožňuje ekonomicky smysluplnou rekonstrukci nebo nahrazení Objektů novými budovami a Vlastník je zbaven možnosti smysluplně využívat své vlastnictví způsobem, který byl doposud přípustný a který odpovídá charakteru stabilizovaného zastavěného území s vybudovanou infrastrukturou. Tento zásah proto představuje zcela nepřiměřený a diskriminační zásah do vlastnického práva Vlastníka ve srovnání se současným stavem.

Z uvedené judikatury a výše uvedeného popisu možné jiné regulaci Pozemků, která by taktéž vedla k deklarovanému cíli na zachování současného rozsahu komerční vybavenosti v území vyplývá, že návrh Metropolitního plánu nečiní zásah do vlastnického práva Vlastníka tím nejšetrnějším způsobem a je tak v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k Pozemkům přiměřenou regulací.

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

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

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

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je

dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Za současné regulace je totiž možné na Pozemcích vystavět polyfunkční stavby, které kombinují komerci, bydlení, občanskou vybavenost apod. Nový návrh Metropolitního plánu toto nerespektuje, a to za stavu, kdy se jedná jak dle současné regulace, tak dle regulace navrhované Metropolitním plánem o stabilizované území. Ve stabilizovaném území je očekáváno, že možnosti jeho využití zůstanou v nové územně plánovací dokumentaci srovnatelné, nikoli, že dojde k jejich výraznému omezení.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: *„Stávající komerční vybavenost byla vymezována nad stávajícími areály nebo solitérními objekty původně koncipovanými jako subcentra modernistických sídlišť a dotvářejícími jejich hmotovou kompozici, ve kterých dominuje neobytné využití – polyfunkční mix komerčních ploch, zdravotnictví, kultury a dalších. Konkrétní vymezení vychází ze současného stavu v území – využití, parcelace, majetkoprávních vztahů a specifických požadavků samosprávy v rámci projednání. Plochy nejsou nutně vázány na obvod stávajících*

budov a často obsahují i přilehlá prostranství. Zachovávají tak určitou flexibilitu vyvažující poměrně podrobný regulativ parku ve volné zástavbě (dle článku 94), jenž typicky na plochy přímo navazuje. Přesné umístění plochy je také možné měnit. Plochy nejsou svázány s konkrétními budovami, které jimi jsou dotčeny, ve smyslu památkové ochrany, a umožňují jakýkoli záměr přestavby, který splňuje prostorovou a funkční podrobnost regulativu. Tato flexibilita je dále podpořena speciálním pravidlem výškové regulace dle článku 103 odst. 3, viz odpovídající kapitola odůvodnění. Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídlišť, přestože odpovídají definovanému využití. Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků. Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy

v rámci projednání. [čl. 149]“ Vlastník upozorňuje, že sice Metropolitní plán tedy respektuje legitimní očekávání vlastníků, kteří již získali územní rozhodnutí pro své polyfunkční stavby, nicméně zcela rezignuje na kontinuitu územně plánovací dokumentace, když Objekty a Pozemky zařazené Územním plánem do plochy SV podrobuje popsanému velmi striktnímu omezení budoucích realizovatelných záměrů.

Za daného skutkového stavu tak měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit omezení podlažnosti na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující zástavbu a proč je potřeba tak striktně omezit možnost realizace záměrů v plochách komerční vybavenosti. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nutností zachovat stávající rozsah komerční vybavenosti a nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Pozemků, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě omezení navýšení stávajících staveb v plochách komerční vybavenosti o maximálně 2 RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat záměry o min. výšce 12 NP, srov. příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník vzhledem ke stabilizovanému území rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Změna ve formě zařazení Pozemků do komerční vybavenosti, která neumožňuje realizaci, byť částečnou, i jiného využití a neodpovídá současné regulaci je rovněž nepředvídatelná.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

III. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby došlo k úpravě čl. 103 odst. 3 a čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu tak jak Vlastník navrhl, alternativně Vlastník navrhuje, aby Pozemky byly vyřaty z plochy stávající komerční vybavenosti, a to z důvodu respektování současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby došlo k úpravě čl. 103 odst. 3 a čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu tak jak Vlastník navrhl, alternativně Vlastník navrhuje, aby Pozemky byly vyřaty z plochy stávající komerční vybavenosti, a to z důvodu respektování současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3030326

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1534

Podatel | **CIF Gama s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW44X

Identifikátor podání Portálu Pražana | rcwsv6fu

Lokalita | 537

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Vyjmutí pozemku z plochy komerční vybavenosti

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby byly pozemky parc. č. 140/50 jehož součástí je stavba č. p. 434, parc. č. 140/51, parc. č. 140/211 a parc. č. 140/219 jehož součástí je stavby bez čp./č.e vše v k. ú. Lhotka byly vyjmuty z plochy stávající komerční vybavenosti vyznačené bodem a plochou a byly regulovány běžnou regulací lokality 537/Sídlíště Novodvorská.

Odůvodnění**A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost CIF Gamma s.r.o., IČO: 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 140/50 jehož součástí je stavba č. p. 434, parc. č. 140/51, parc. č. 140/211 a parc. č. 140/219 jehož součástí je stavby bez čp./č.e vše v k. ú. Lhotka zapsané na listu vlastnictví č. 2835 („**Objekty**“ a „**Pozemky**“). Vlastník zamýšlí Objekty rekonstruovat, a provést jejich další stavební úpravy tak, aby rekonstrukce stávajících objektů komerční vybavenosti byla ekonomicky realizovatelná (např. nástavbu bytové či administrativní části, popř. kombinaci těchto funkcí) („**Budoucí záměr**“). Čistá rekonstrukce stávajících objektů komerční vybavenosti není z ekonomického pohledu fungování právnické osoby vzhledem k nákladům a potencionálním přínosům možná.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a omezuje současné potencionální využití a rozvoj Pozemků a Objektů, to Vlastník považuje za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. **Vlastník proto** v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu.**

B: Argumentace

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva k Pozemkům a Objektům. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem omezuje využitelnost a rozvoj Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci Budoucího Záměru. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu textové části Metropolitního plánu, popřípadě pro celé vyjmutí Pozemků z plochy zachování stávající komerční vybavenosti.

i. Regulace současným územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („Územní plán“) zařazuje Pozemky do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 1) s hlavním způsobem využití jako: „*Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“. Podle platného Územního plánu je tak schopen vlastník realizovat Budoucí záměr, tj. polyfunkční stavbu kombinující komerční vybavenost a bytovou část, a to až do výšky stávající zástavby v souladu s pravidly nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy). Vlastník nezpochybňuje, že je důležité zachování komerční vybavenosti v lokalitě, nicméně je přesvědčen, že Metropolitní plán tak nečiní co nejšetrnějším způsobem k jeho vlastnickému právu k Pozemkům, jak Vlastník rozvádí dále.

Obr. č. 1 – Pozemky v současném Územním plánu

ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Krycí list lokality 537 / Sídliště Novodvorská uvádí, že cílem je: **„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Novodvorská se strukturou modernistickou. [...] Lokalita Sídliště Novodvorská je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality.“** Stanovení omezení navýšení Objektů maximálně o 2 RNP jakož i omezení možnosti funkčního využití Pozemků však tomuto cíli neodpovídá, neboť jak je patrné z přiloženého obrázku č. 2 v bezprostředním okolí Pozemků je hodnota RNP roztržštěná (2, 4, 8, 12 a 15 RNP), nelze tedy hovořit o dvou výškových úrovních zástavby, naopak navrhovaná úprava Metropolitního plánu tuto roztržštěnost ještě více prohlubuje, když v současné chvíli mají Objekty jedno nadzemní podlaží a tudíž spadají do kategorie 2 RNP, přestože se nachází v rastru výškové regulace 12 RNP.

Obr. č. 2 – výšková regulace navržená Metropolitním plánem

Vlastník si je vědom, že každá lokalita vyžaduje pro své obyvatele potřebné procento veřejné vybavenosti, nicméně v lokalitě již vznikl daleko vyšší rozsah občanské vybavenosti, než bylo původně předpokládáno návrhem zástavby této části sídliště. Důvodem je výstavba obchodního centra na pozemku parc. č. 2690/19 jehož součástí je stavba č. p. 1800 v k. ú. Lhotka – OC Novo Plaza („**OC Novo Plaza**“), které se nachází ve velmi malé vzdálenosti od Pozemků, což zajistilo značné navýšení ploch komerční vybavenosti v lokalitě, oproti původnímu stavu na sídlišti (rozuměj před realizací OC Novo Plaza). Vlastník upozorňuje, že **žádost/námítka odstranění komerční vybavenosti z Pozemků zcela je námítkou alternativní pro případ, že by nebylo vyhověno navrhovaným změnám textové části Metropolitního plánu;** Vlastník tak primárně žádá o zachování současného rozsahu komerční vybavenosti ve vztahu k jejím HPP a **pouze požaduje, aby bylo možné stávající Objekty navýšit v souladu s příslušným rastrem výškové regulace (12 RNP) ve kterém se Pozemky a Objekty nachází a umožnit vznik polyfunkčních objektů.** To Vlastníkovi umožní rozvoj Objektů případně jejich nahrazení stavbou splňující standardy 21. století s realizovatelným financováním této výstavby a návratností investice. Hlavnímu Městu zajistí úprava navrhovaná úprava textové

části toliko potřebnou výstavbu nových bytů. Vlastník upozorňuje, že účinný Územní plán neřadí Pozemky do ploch veřejného vybavení (VV) nebo plochy zvláštních komplexů občanské vybavenosti (např. ZOB – obchodní či ZVO – ostatní), a proto návrh regulace Metropolitním plánem představuje významný a nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva ve srovnání se současnou regulací Pozemků.

Nově zavedenými regulativy dochází rovněž ke znemožnění cíle v podobě rozvoje Sídliště Novodvorská, kde se Pozemky nachází, a to i s ohledem na skutečnost, že Objekty a další budovy komerční vybavenosti podél ulice Novodvorská jsou již nejen morálně zastaralé, ale i technicky zastaralé a v následujících letech bude potřeba buď jejich rozsáhlá rekonstrukce či nahrazení novými budovami. Omezením možnosti navýšit stávající Objekty až na hladinu okolní zástavby, jakož i umístit na Pozemcích při zachování rozsahu stávajícího komerčního vybavení objekt nový, kombinující funkci komerční vybavenosti s dalšími funkcemi, například funkcí bytovou, je deklarovaný cíl zcela popřen, jelikož jakákoli rekonstrukce Objektů se stává z pohledu péče řádného hospodáře ekonomicky neproveditelnou. Důvodem je, že finance vložené do hloubkové rekonstrukce budovy či do jejího nahrazení novou budovou je možné z pohledu korporátních financí a péče řádného hospodáře výhodnější vložit do jiných stavebních záměrů na území hlavního města Prahy; výsledkem navrhované regulace tak v tomto případě bude jen udržování stávajícího nevhodného stavu Objektů, namísto toho, aby Objekty byly rekonstruovány či nahrazeny objekty novými, které by zlepšily vzhled Sídliště Novodvorská, což obecně platí i pro ostatní budovy komerční vybavenosti vystavěné v období socialismu na předmětném sídlišti, resp. na území hl. m. Prahy.

Vlastník je tak schopen za nově nastavených podmínek Objekty pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji Objektů, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekty v několika následujících letech budou potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového např. polyfunkční dům a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby Budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do Budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem a standardů je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, neboť náklady na provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Navrhovaná výšková regulace navíc neodráží skutečné možnosti území a urbanistický potenciál Pozemků. Maximální navýšení podlažnosti o 2 RNP oproti stávajícím Objektům a nutnost vybudovat pouze komerční vybavenost neumožní reagovat se zástavbou na

nové potřeby území, ale naopak konzervují stav sídliště v období 70/80 let, kdy tento stav již neodpovídá současnému pojetí potřeb území a novým architektonickým, resp. urbanistickým řešením měst. Ve vztahu k výškové regulaci Pozemků nelze opomenout ani skutečnost, že v důsledku nutnosti aplikace stávajícího znění § 103 odst. 3 Metropolitního plánu je možné po nabytí účinnosti Metropolitního plánu na Pozemcích realizovat pouze stavbu o maximální podlažnosti 4 RNP, zatímco na severovýchodě od Objektů je maximální podlažnost 15 RNP a západním směrem naopak 12 RNP, vytvoření skoku v nové zástavbě, která ani zdaleka nenaváže na okolní výstavbu a její vhodné dotvoření. Vlastník dodává, že snížená výšková hladina je v území představována a zůstane představována zejména budovami školských a sociálních objektů. Při vyhovění navržené změně výškové regulace tak nedojde k tomu, že by byla popřena podstata charakteristiky modernistické struktury.

Z pohledu Vlastníka ve vztahu k pojetí urbanismu lokality je nelogické, že Metropolitní plán například pozemek parc. č. 140/48 jehož součástí je stavba č. p. 452 v k. ú. Lhotka („**Sousední pozemek**“), který rovněž slouží jako komerční vybavenosti, je funkčně zařazen do zastavitelné plochy – stavebního bloku bez vyznačení požadavku na zachování stávající komerční vybavenosti, a to aniž by bylo zdůvodněno, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby Pozemky byly zařazený do plochy komerční vybavenost s možností realizovat stavbu maximálně o 4 RNP a Sousední pozemek do zastavitelné plochy – stavebního bloku s možností realizace stavby až o 12 RNP. Tento rozdíl je dle Vlastníka nejen zcela nelogický, ale představuje i diskriminační přístup, který postrádá jakékoli odůvodnění. Je nepřiměřené, aby vlastníci pozemků o shodných vlastnostech byly v území regulování různě; nikde není dohledatelné, jakým způsobem byly stanoveny podmínky pro výběr Pozemků, které budou určeny k zachování stávající komerční vybavenosti a které nikoli, ač se na nich komerční vybavenost nachází také.

1) Přiměřenost a odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

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

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

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

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

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

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximální přípustné výšky, v plochách komerční vybavenosti nejsou Metropolitním plánem dostatečně odůvodněna.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: „*Stávající komerční vybavenost byla vymezována nad stávajícími areály nebo solitérními objekty původně koncipovanými jako subcentra modernistických sídlišť a dotvářejícími jejich hmotovou kompozici, ve kterých dominuje neobytné využití – polyfunkční mix komerčních ploch, zdravotnictví, kultury a dalších. Konkrétní vymezení vychází ze současného stavu v území – využití, parcelace, majetkoprávních vztahů a specifických*

požadavků samosprávy v rámci projednání. Plochy nejsou nutně vázány na obvod stávajících

*budov a často obsahují i přilehlá prostranství. Zachovávají tak určitou flexibilitu vyvažující poměrně podrobný regulativ parku ve volné zástavbě (dle článku 94), jenž typicky na plochy přímo navazuje. Přesné umístění plochy je také možné měnit. Plochy nejsou svázány s konkrétními budovami, které jimi jsou dotčeny, ve smyslu památkové ochrany, a umožňují **jakýkoli záměr přestavby**, který splňuje **prostorovou a funkční podrobnost regulativu**. Tato flexibilita je dále **podpořena speciálním pravidlem výškové regulace dle článku 103 odst. 3**, viz odpovídající kapitola odůvodnění. Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídliště, přestože odpovídají definovanému využití. **Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí (typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků.** Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]“*

Odůvodnění Metropolitního plánu sice odůvodňuje potřebu zachovat v místě dostatečnou nabídku komerční vybavenosti, ale již neuvádí, z jakého důvodu je nutné pro zachování stávajícího rozsahu komerční vybavenosti zcela omezit rozvoj a změny současných objektů tak zásadním způsobem. Nikde není odůvodněno, z jakého důvodu je to nezbytné a nelze stanovit, že v rámci nové výstavby na předmětných pozemcích dnešní komerční vybavenosti musí v nových budovách být komerční vybavenost obsažena v současném rozsahu. Nijak není odůvodněna rozdílná regulace mezi současnými pozemky, na nichž jsou objekty komerční vybavenosti přítomny. Z odůvodnění je zřejmé, že výběr pozemků, na které se bude takto striktní regulace vztahovat byl ve výsledku náhodný, bez jasně daných objektivních hledisek. Tím dochází ke zcela neodůvodnitelné rozdílné regulaci vlastnostmi zcela shodných pozemků, tj. těch, na kterých se v současné době nachází objekty komerční vybavenosti. V případě Pozemků je tento rozdíl zcela regulace zcela zjevný, když Pozemky jsou regulovány požadavkem na zachování stávající komerční vybavenosti, zatímco Sousední pozemek, který je svými vlastnostmi zcela shodný s Pozemky již nikoli.

Z odůvodnění dále nijak nevyplývá, proč je navržený způsob jediný možný a tím i nejšetrnější k dosažení sledovaného cíle, a tím je

zachování komerční vybavenosti v lokalitě. Ono ze samotného odůvodnění této regulace je pak zřejmé, že zvolená regulace čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu není tou nejšetrnější, ani jedinou možnou k dosažení cíle, neboť samo odůvodnění uvádí, že i v rámci téže struktury 07 zvolilo více rozdílných regulativů (koeficienty), které ale sledují a dosahují shodného výsledku. Rozdíl mezi zvolenými řešeními je ten, že v případě koeficientů není vlastník nepřiměřeně omezován ve svém vlastnickém právu v porovnání se současným stavem a v porovnání s ostatními vlastníky v území, tak v případě zatížení pozemků regulací dle čl. 149 odst. 2 navíc v kombinaci s čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu k takovému nepřiměřenému a vzhledem ke zcela neobjektivním podmínkám výběru takto zatížených pozemků i diskriminačnímu zásahu do vlastnického práva dochází.

Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace a aby bylo znemožněno Vlastníkovi nad rámec stávající komerční vybavenosti Objekty navýšit například o bytové jednotky za situace, kdy Sousední pozemek toto umožňuje a současný rozsah komerční vybavenosti zůstane zachován. Jak již bylo uvedeno, Metropolitní plán nijak neodůvodňuje, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě a Sousednímu pozemku, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb, odůvodnění Metropolitního plánu tento aspekt nepokrývá. Přitom obecně je potřeba dosáhnout homogenní výškové zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně takové homogenity nelze dosáhnout, pokud se dnes již nachází v území vyšší stavby a zároveň Metropolitní plán podél jedné ulice na vzdálenosti cca 500 metrů zavádí hned 4 výškové úrovně rozmezí podlažnosti. Metropolitní plán neodůvodňuje takový rozptyl v regulaci výškových hladin (od 4 RNP – komerční vybavenost, po 15 RNP), ani tento rozptyl není v souladu s cílem na dotvoření a dosažení cílového stavu lokality.

Metropolitní plán zároveň ani neodůvodňuje nezbytnost, potřebnost a přiměřenost omezení navýšení stávající staveb pouze o 2 RNP dle čl. 103 odst. 3 právě a jen pro objekty komerční vybavenosti. Odůvodnění, že takto nastavená regulace odpovídá dvojúrovňovosti modernistické struktury není dostatečné, neboť nevysvětluje nutnost zachovat modernistickou strukturu v nezměněné, tj., zakonzervované podobě, nevysvětluje nezbytnost této konzervace. Navíc vlastník zdůrazňuje, že dvojúrovňovost bude vždy zachována v důsledku existence školských zařízení a sociálních zařízení v těchto plochách, které jsou navíc většinově ve veřejném vlastnictví. Obecně není v odůvodnění ani obsažen legitimní důvod konzervace současné podoby modernistické struktury bez možnosti jejího postupného obměňování kompaktnější zástavbou.

Dále je nutné zdůraznit, že čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu je sám o sobě vnitřně diskriminační, jestliže např. Objekty je možné navýšit max. na 4 RNP, přestože se nachází v rastru 12 RNP a u jiných staveb (nejen v této lokalitě), jestliže už nyní dosahují maximální možné podlažnosti, dovoluje jít až o 2 RNP nad maximální hodnotu RNP. Opět tento rozdíl není Metropolitním plánem nijak odůvodněn. Je nutné také zdůraznit, že nové stavební záměry v lokalitě mohou bez problému do místa vnést nové komerční prostory v kombinaci s dalším využitím, např. byty či vzdělávání, avšak Objektům toto není umožněno, a to ani za situace, že by v území vznikl zcela nový objekt komerční vybavenosti, který by současnou úroveň komerce v území významně navýšil.

Rozdílnou regulací pro Sousední pozemek pak dochází k paradoxní situaci, kdy Objekty, které přímo sousedí s okolní zástavbou (o 12 NP), mohou být navýšeny maximálně o 2 RNP, ale stavba na Sousedním pozemku ačkoli přímo sousedí s Objekty a má shodné vlastnosti, může být polyfunkční s možností realizace až 12 RNP.

Důsledky zásahu do vlastnického práva Vlastníka jsou tak v extrémním nepoměru k sledovanému cíli. Navrhovaná regulace fakticky znemožňuje ekonomicky smysluplnou rekonstrukci nebo nahrazení Objektů novými budovami a Vlastník je zbaven možnosti smysluplně využívat své vlastnictví způsobem, který byl doposud přípustný a který odpovídá charakteru stabilizovaného zastavěného území s vybudovanou infrastrukturou. Tento zásah proto představuje zcela nepřiměřený a diskriminační zásah do vlastnického práva Vlastníka ve srovnání se současným stavem.

Z uvedené judikatury a výše uvedeného popisu možné jiné regulaci Pozemků, která by taktéž vedla k deklarovanému cíli na zachování současného rozsahu komerční vybavenosti v území vyplývá, že návrh Metropolitního plánu nečiní zásah do vlastnického práva Vlastníka tím nejšetrnějším způsobem a je tak v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k Pozemkům přiměřenou regulací.

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

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

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, kteřé respektují oprávněná očekávání“

v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Za současné regulace je totiž možné na Pozemcích vystavět polyfunkční stavby, které kombinují komerci, bydlení, občanskou vybavenost apod. Nový návrh Metropolitního plánu toto nerespektuje, a to za stavu, kdy se jedná jak dle současné regulace, tak dle regulace navrhované Metropolitním plánem o stabilizované území. Ve stabilizovaném území je očekáváno, že možnosti jeho využití zůstanou v nové územně plánovací dokumentaci srovnatelné, nikoli, že dojde k jejich výraznému omezení.

Metropolitní plán ve vztahu k plochám komerční vybavenosti obsahuje následující odůvodnění: „*Stávající komerční vybavenost byla vymezována nad stávajícími areály nebo solitérními objekty původně koncipovanými jako subcentra modernistických sídlišť a dotvářejícími jejich hmotovou kompozici, ve kterých dominuje neobytné využití – polyfunkční mix komerčních ploch, zdravotnictví, kultury a dalších. Konkrétní vymezení vychází ze současného stavu v území – využití, parcelace, majetkoprávních vztahů a specifických požadavků samosprávy v rámci projednání. Plochy nejsou nutně vázány na obvod stávajících*

budov a často obsahují i přilehlá prostranství. Zachovávají tak určitou flexibilitu vyvažující poměrně podrobný regulativ parku ve volné zástavbě (dle článku 94), jenž typicky na plochy přímo navazuje. Přesné umístění plochy je také možné měnit. Plochy nejsou svázány s konkrétními budovami, které jimi jsou dotčeny, ve smyslu památkové ochrany, a umožňují jakýkoli záměr přestavby, který splňuje prostorovou a funkční podrobnost regulativu. Tato flexibilita je dále podpořena speciálním pravidlem výškové regulace dle článku 103 odst. 3, viz odpovídající kapitola odůvodnění. Plochy komerční vybavenosti nebyly vymezeny nad stávajícími objekty svou hmotou málo významnými v kontextu kompozice sídlišť, přestože odpovídají definovanému využití. Dále nebyly vymezeny v místech vydaných územních rozhodnutí

(typicky polyfunkčních staveb s byty), ve kterých by zúžením využití nebyla zaručena právní kontinuita smíšeného využití, a tedy předvídatelnost z pohledu vlastníků. Dále nebyly vymezeny v případě rozsáhlejších záměrů přestaveb, často v souvislosti se stanovenou mírou využití v platném územního plánu, a byly nahrazeny obytnou transformační plochou s požadavkem umístění komerční vybavenosti v přízemí, případně i v dalším navazujícím podlaží zástavby. V poslední řadě nebyly plochy komerční vybavenosti vymezeny v případě výslovného požadavku samosprávy v rámci projednání. [čl. 149]“ Vlastník upozorňuje, že sice Metropolitní plán tedy respektuje legitimní očekávání vlastníků, kteří již získali územní rozhodnutí pro své polyfunkční stavby, nicméně zcela rezignuje na kontinuitu územně plánovací dokumentace, když Objekty a Pozemky zařazené Územním plánem do plochy SV podrobuje popsanému velmi striktnímu omezení budoucích realizovatelných záměrů.

Za daného skutkového stavu tak měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit omezení podlažnosti na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující zástavbu a proč je potřeba tak striktně omezit možnost realizace záměrů v plochách komerční vybavenosti. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nutností zachovat stávající rozsah komerční vybavenosti a nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Pozemků, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě omezení navýšení stávajících staveb v plochách komerční vybavenosti o maximálně 2 RNP, která nereflktuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat záměry o min. výšce 12 NP, srov. příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník vzhledem ke stabilizovanému území rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Změna ve formě zařazení Pozemků do komerční

vybavenosti, která neumožňuje realizaci, byť částečnou, i jiného využití a neodpovídá současné regulaci je rovněž nepředvídatelná.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

Obr. č. 3 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

II. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby došlo k úpravě čl. 103 odst. 3 a čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu tak jak Vlastník navrhl, alternativně Vlastník navrhuje, aby Pozemky byly vyňaty z plochy stávající komerční vybavenosti, a to z důvodu respektování současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytný základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP.

Navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3028143

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1536

Podatel | **Nové Holešovice Development a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVBCT

Identifikátor podání Portálu Pražana | gmuja3a9

Lokalita | 070, 756, 846

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 070/Nové Bubny – oblast plochy 411/070/2650

a 411/070/2605 - námítka k velikosti náměstí 223/070/1036

Vyjádření

V Z02 a O01 je v oblasti transformační plochy 441/070/2605 a 411/070/2650 doplněno náměstí 223/070/1036 o velikosti 3500 m². S ohledem na složitost lokality a problematiku zakládání v oblasti a nutnosti obkročení tubusu metra může velikost náměstí znamenat nemožnost založení bloku.

Navrhujeme snížit minimální rozlohu náměstí 223/070/1036 na polovinu, tedy 1700 m²

Odůvodnění

V lokalitě se nachází větší množství podzemních staveb, které zásadně komplikují zakládání budov. Je potřeba uvažovat, že plocha náměstí může značně limitovat naplnění kapacit definovaných územním plánem z hlediska problematiky založení staveb. Redukce plochy je nutná z důvodu komplikovaného zakládání v oblasti, kdy při takto rozsáhlé ploše náměstí bude velmi technicky náročné umístit do prostoru budovy, zároveň obkročit tubus metra a ještě vytvořit rozsáhlou plochu náměstí. Eventuálně je nutné uvažovat náměstí jako veřejnou plochu na budově zastavěného atria či jako zastavěnou podnož budovy, která je veřejně přístupnou, nicméně pod úrovní náměstí se nachází nespecifikovaná částečně podzemní budova, jakožto pomocná výztuž pro založení nadzemních částí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020 s zohledněním doplňující Urbanistické studie problémových oblastí VRÚ Holešovice Bubny - Zátory. Návrh územní studie předpokládá v návaznosti na stanici metra Nádraží Holešovice velkorysý veřejný prostor (2 x 3500 m²), což je současně doprovázeno výrazným nárůstem kapacit v návrhu okolní zástavby, včetně umístění tří výškových budov dominujících celé lokalitě (15, 18, 21 NP). Navazující územní studie Holešovice Bubny - Zátory II problematiku zakládání v oblasti a způsob obkročení tubusu metra dále podrobně prověřuje na základě dalších získaných technických podkladů tak, aby řešení bylo zcela reálné. V prostoru, který dle návrhu tvoří významné centrum celé lokality, lze na podkladě jmenované studie předpokládat pozemkové úpravy, jež při zmíněném výrazném nárůstu kapacit budou pro všechny zúčastněné vlastníky pozemků výhodné.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp.

jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejích aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

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

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržovaných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

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

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

Námítka

ID 3028147

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1538

Podatel | **Sdružení Budějovická s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ81Q4

Identifikátor podání Portálu Pražana | gmzfacjm

Lokalita | 352

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Budějovická parc.1738 chce utéct ze zahradního města

Vyjádření

Parcely parc. č. 1738 a parc.č 1739 k.ú. Krč změnit ze struktury zahradního města na sousední blokovou strukturu.

Odůvodnění

Na parcele číslo 1738 je bytový činžovní dům s dílnou a obchodem postavený v třicátých letech, stavební čára je totožná s uliční čarou. Dům je na rušné ulici Budějovická s poměrně hustým provozem, i s autobusy brzdícími před domem před zastávkou Lísek. Pod pozemky, 8 metrů pod povrchem vede tubus metra, v časných ranních hodinách a večerních hodinách, po zklidnění automobilového provozu je metro slyšet. Ale samozřejmě jsme v hlavním městě Praze a toto nevádí vůbec, to k rušnému městu svým způsobem patří. Nejsme ale v struktuře zahradního města, naše pozemky i s domem patří spíše do sousední blokové struktury. navíc stavební úřad Městské části Praha 4 nevydal v roce 2013 územní rozhodnutí k projektu našeho nového domu a částečně to i odůvodnil že jsme na ploše se strukturou zahradního města. Žádáme i proto toto změnit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Požadavek byl prověřen. Nebude vyhověno z důvodu vymezení v rámci širšího celku s převažující strukturou. Strukturou zahradního města je urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.

Zařazení do struktury zahradního města bylo stanoveno na základě koncepčního přístupu k rozvoji hl. m. Prahy, který sleduje trvale udržitelný rozvoj území a zachování kvalit prostředí pro život obyvatel. Tento koncepční rámec přesahuje individuální zájmy jednotlivých vlastníků a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Podání neprokazuje rozpor navrženého řešení s těmito cíli a úkoly ani s věcnými důvody, které vedly k vymezení struktury zahradního města. Navrhovaná změna by narušila prostorové a funkční vztahy v předmětném území a nebyla by v souladu s urbanistickou koncepcí.

Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve sklonu často reagují na terén, jsou tvořena především

ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. V Praze struktura zahradního města zahrnuje nejen zástavbu v duchu původních koncepcí zahradních měst z 20. a 30. let 20. století, ale také současnou vrstvu rezidenční zástavby především při okrajích souvisle zastavěného území jednotlivých sídel, mnohdy s určitými segmenty modernistické nebo heterogenní zástavby, kde se mohou vyskytovat i bytové domy. Zahradní města spolu s vesnicemi jako zpravidla dvoupodlažní, výjimečně vícepodlažní, zaujímají podstatnou část území Prahy a zásadně se podílejí na obrazu města, které znají jeho obyvatelé jako svůj domov. K tomu přispívá i mnoho zahradních měst umístěných na exponovaných svazích údolí Vltavy a jejích přítoků.

Námítka

ID 3028163

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1543

Podatel | **JELÍNEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR18

Identifikátor podání Portálu Pražana | gqj4gdf2

Lokalita | 267

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti napojení rozvojové lokality 414/267/5033 na stávající obslužné komunikace a požadavek na obnovení obchvatu Šeberova

Vyjádření

Námítka proti napojení celé rozvojové lokality 414/267/5033 na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů, zejména napojení přes ulici Nad Jordánkem.

Odůvodnění

Požadujeme umožnit napojení rozvojové lokality č. 414/267/5033 na původní obchvatovou komunikaci Šeberova dle platného Územního plánu vyznačené v příloze a zároveň požadujeme zrušit v návrhu Metropolitního plánu umístěné napojení této lokality na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů (ul. Nad Jordánkem, Na Babách). Komunikace Nad Jordánkem je účelová komunikace ve vlastnictví soukromého subjektu. Komunikace svými parametry nejsou dimenzovány na dopravní zatížení v řádu až set automobilů denně, které si obsluha rozvojové lokality č.414/267/5033 vyžádá. Mají zde vzniknout rodinné i bytové domy s navazujícími službami a návrh Metropolitního plánu počítá s tím, že veškeré doprava bude vedena přes stávající zástavbu rodinných domů. Nevyhnutelně tak dojde k enormní dopravní zátěži a obtěžování imisemi hlukem a exhalacemi obyvatel rodinných domů v této lokalitě a pohoda bydlení tak bude narušena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/267/5033 a úprava výškové regulace, tj. nikoliv zrušení prvku komunikační sítě v rámci dopravní infrastruktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028173

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1544

Podatel | **JELÍNEK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY144L

Identifikátor podání Portálu Pražana | gqxxkjghf

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Dubeč

Vyjádření

Žádám o změnu funkčního využití parcely č. 1698 v katastrálním území Dubeč tak, aby na této parcele bylo možné realizovat výstavbu rodinného domu. Současná kategorie pozemku jako zahrada neumožňuje stavební využití, což je v rozporu s potřebou rozvoje území a efektivního využití pozemků v dané lokalitě. Navrhuj změnu územního plánu, která umožní stavební využití této parcely v souladu s charakterem okolní zástavby.

Odůvodnění

Parcela se nachází v lokalitě Dubečské horky, kde je potřeba rozvoje bydlení. Umístění pozemku je vhodné pro rodinnou výstavbu, navázalo by na existující zástavbu v okolí. Výměra 739 m² je dostupná pro účelné využití. Změna funkčního využití by přispěla k rozvoji území a zároveň by respektovala ráz okolní krajiny a zástavby.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

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

Námítka

ID 3028174

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1545

Podatel | **DOPITOVÁ MARCELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3BB

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr3h93am

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s nevymezením městského parku v Mezivrší
v lokalitě 350/ Branická stráň

Vyjádření

Nevymezení městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráň

Jsem vlastníkem jednotky - bytu č. 1534/21 k. ú. Braník a z vlastnictví této jednotky vyplývajícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č. p. 1534 a na pozemku parc. č. 910/2 k.ú. Braník a dále jsem spoluvlastníkem dalších pozemků v dotčeném území, když ve smyslu odůvodnění této námítky speciálně uvádím parc.č. 936, k.ú. Braník, který bezprostředně sousedí s pozemkem dotčeným námítkou.

Skutečností, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráň vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění **nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen nejméně ve stejné ploše, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022**

Odůvodnění

Specifikace území dotčeného námítkou a oprávněnost k podání námítky

Výše specifikované nemovitosti, které vlastním, resp. spoluvlastním jsou součástí zástavby řadových bytových domů o podlažnosti 3-5 NP vzniklé v letech 1976-1980 v ulici Nad Šálkovnou jako II. etapa sídliště Mezivrší, jak vyplývá z rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 a bodu 25) tohoto rozhodnutí a k němu příslušejícího zastavovacího plánu I. etapy sídliště, kde je v situaci 1:1000 zástavba II. etapy již schematicky vyznačena a dále i z níže citovaného Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017. Zástavba II. etapy sídliště, umístěná v ulici Nad Šálkovnou, byla provedena ve svahu vybíhajícím severo-západním směrem z plošiny dna rokle Mezivrší. Jediným prvkem zbudovaným v rámci II. etapy pro volnočasové vyžití obyvatel z řadových bytových domů při ulici Nad Šálkovnou o celkovém počtu 99 bytů bylo malé sportovní hřiště umístěné do svahu za zástavbou bytových domů při ulici Nad Šálkovnou. Pro ostatní volnočasové aktivity obyvatel BD byly určeny plochy veřejného prostranství zbudované v rámci I. etapy výstavby sídliště Mezivrší.

S vlastnictvím specifikovaných nemovitostí v mém vlastnictví tedy historicky koncepčně souvisí využívání veřejných ploch (včetně námítkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3, k.ú. Braník), které systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, jehož I. etapa byla realizována na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 (je přílohou č.1 námítky) a k tomuto rozhodnutí příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000 (je přílohou č.2 námítky). Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, kde je uvedeno, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení

k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „*Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.*“

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnků - vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

Z uvedených důvodů je nesporné, že vlastník výše uvedeného bytu a spoluvlastnického podílu na výše specifikované budově a na pozemku je dle stavebního zákona i ustálené judikatury vlastníkem návrhem dotčené nemovitosti a náleží mu právo podat námítku v procesu pořizování územního plánu proti návrhu územního plánu (zde proti návrhu MPP).

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park

přímo sousedící se sídlištěm Mezivrší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivrší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplní a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o *městskou přírodní plochu*, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u *místního parku*.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivrší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivrší (v rozsahu jeho I. etapy), včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivrší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízeními a v několika dalších pokusech investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových doměch při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „*městskou džunglí*“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „*místa nikoho*“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj

města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezezbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že *bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.*

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivrší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivrší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivrší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivrší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako vlastník uvedených nemovitostí a subjekt popsaného mnohaletého konfliktu v území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok

s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy **bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4** reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Vzhledem z pohledu občana k drakonickému procesnímu termínu k podání námítky (který je zcela v nepoměru ke třem a půl rokům vyhodnocování námitek a připomínek podaných v rámci veřejného projednání v r. 2022 odborným aparátem hl. m. Prahy a dvanácti rokům přípravy MPP), který při nečekaném zvratu v návrhu ÚPD (MPP) má prakticky pouze jeden měsíc času, aby vzniklou situaci zachytil, zorientoval se, nastudoval podklady, shromáždil fakta a sestavil koncept námítky, nezbývá aktuálně čas, aby se občan pídil po důležité odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivrší z návrhu MPP.

Proto aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „*v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivrší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.*“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

· úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek;

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech **nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivrší**. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány **pouze připomínky** podporující vymezení parku v Mezivrší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

· úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „*se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství*“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

· *plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem*

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

· *plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům*

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. **Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022**, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyt pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vtažovalo k dotčené ploše: „*z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na*

ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivřší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivřší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je

tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. **V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.**

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto solitérní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že **navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.**“

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“

*nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). **S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let.** Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.*

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další rozsáhlá stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územní plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: „*Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že **konečně budeme mít plán, který zabráňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.***“

nebo

„*Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. **Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.***“

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) *modernistická struktura*, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako *Park ve volné zástavbě*, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřípustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města*, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako *Zahrada*, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) *Ve stavebním bloku je možné umísťovat nové budovy...*, a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) *Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby*, by byla vytvořena situace, která by

umožnila sídliště Mezivřší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivřší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města* by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) *modernistická struktura*. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivřší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivřší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. a z důvodů výše uvedených by však **ve variantě nevymezení parku v Mezivřší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivřší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou.** Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) *modernistická struktura*, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. **Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.**

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastník pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Argumentuje-li pořizovatel legitimním očekáváním vlastníka pozemku, pak stejná kritéria musí platit i pro mě, vlastníka nemovitostí úpravou v návrhu dotčené. Svou nemovitost jsem nabyt za jasně stanovených podmínek, včetně dle rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Tímto rozhodnutím bylo určeno vytvoření jasně definovaného životního prostoru bezprostředně kolem bytového domu, v kterém vlastním byt a které tedy s vlastnictvím bytu neoddělitelně souvisí. V hodnotě mého bytu jsou zahrnuty i benefity, které z potenciálu předmětného veřejného prostranství a možnosti užívat toto prostranství vyplývají. Je tak zcela mým legitimním požadavkem, aby tato skutečnost byla v MPP zohledněna.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané námítky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů **žádám, aby v Územním plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen nejméně ve stejné ploše, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022. Ve variantě dávající největší smysl v kontextu shrnutých argumentů se ztotožňuji s požadavkem MČ Praha 4, aby park v Mezivrší byl vymezen v celé ploše nezastavěné plochy sídliště Mezivrší.**

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správních úvah pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028176

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1546

Podatel | **Beta Development, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1GU

Identifikátor podání Portálu Pražana | grizk56m

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Beta Development - výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným rozmezím podlažnosti ve vztahu k jeho pozemkům a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti v celé transformační ploše 411/070/2141 na hodnotu 8 s hladinou věží 12.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích podatele a neodpovídá potenciálu transformační plochy 411/070/2141, jakož ani závěry níže popsané územní studie.

Stávající navržené regulativy zároveň nerespektují připravenost podatele k realizaci stavebního záměru ani investice již vložené do přípravných prací. Omezení podlažnosti neodráží skutečné podmínky území ani jeho kapacitní možnosti, a naopak neodůvodněně snižuje potenciál pozemků podatele ve srovnání s obdobnými lokalitami v bezprostředním okolí.

S odkazem na Územní studii Holešovice – Bubny – Zátory, zpracovanou v březnu 2020 a řádně zaevidovanou v evidenci územně plánovací činnosti, podatel požaduje upravit výškovou regulaci na dotčených pozemcích tak, aby bylo v rámci celé transformační plochy 411/070/2141 stanoveno rozmezí podlažnosti na hodnotu 8 nadzemních podlaží, s hladinou věží ve výši 12. Požadovaná úprava je nezbytná z důvodu možnosti využití výškových dominant (věží) v souladu s odst. 4.1.9. uvedené Územní studie.

Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků, naopak souvisle navazuje na

pozemky v sousední lokalitě, pro které je již rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu 8 s hladinou věží 12.

Stanovení požadovaného rozmezí podlažnosti zajistí dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na charakter a stejné hodnoty okolní zástavby obklopující pozemky podatele.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

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

Námítka

ID 3031117

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1546

Podatel | **Beta Development, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNC9E

Identifikátor podání Portálu Pražana | vgfitymu

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Beta development - lokální dominanta na jihu území

Vyjádření

umístit lokální dominantu, tj 8(12)

Odůvodnění

Z urbanistického hlediska je tato dominanta nanejvýše žádoucí. Navíc v původní územní studii byla umístěna.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané ploše, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy a vymezení kolektoru 770/-/23 Kolektor Holešovice - Bubny (návrh včetně předmětné veřejně prospěšné stavby), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava výškové regulace, resp. stanovení hladiny věží, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028177

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1547

Podatel | **JUDr. Michal Filip, advokát**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8WO

Identifikátor podání Portálu Pražana | grmj3pk

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky k pozemkům parc. č. 1508/5, 1509 a 1510/4, které se nacházejí v katastrálním území Řepy a jsou zapsány na LV č. 847

Vyjádření

Obracím se na Vás jako vlastník pozemků parc. č. 1508/5, 1509 a 1510/4, které se nacházejí v katastrálním území Řepy a jsou zapsány na LV č. 847. Tyto pozemky jsou dle návrhu Metropolitního plánu označeny jako Zastavitelná/nestavební rekreační plocha.

Je naším dlouhodobým záměrem vybudovat na těchto pozemcích sportoviště a obytné budovy, které budou svým charakterem i investičním rozsahem představovat významnou stavbu pro danou lokalitu. Je potřeba zdůraznit, že Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě, nikoliv v přírodní krajině. Vyjma Motolského háje jsou všechny přiléhající lokality obytné čtvrti. Pozemky jsou svým umístěním z povahy věci určeny pro zástavbu.

Pozemky jsou již po několik desítek let stavebně technicky určeny k zástavbě! Dle platného stavu v územním plánu se jedná o pozemky:

- čistě obytné,
- oddechu – zvláštní rekreační aktivity /S05/, sportu /SP/.

S tímto vymezením v územním plánu byly pozemky pořizovány, a to již před více než 20 lety. Komise pro strategické plánování a územní rozvoj ÚMČ Praha 17 (viz zápis z jejího jednání ze dne 18.09.2019) dokonce v nedávné době odsouhlasila změnu statusu Pozemků ve stávajícím ÚP na všeobecně obytné. V současnosti probíhá k těmto pozemkům stavební řízení.

Navrhuji proto, aby všechny 3 uvedené pozemky byly v MPP změněny na zastavitelnou obytnou lokalitu, in eventum na zastavitelnou obytnou transformační plochu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci kontinuity vychází využití ploch z regulace v platném územním plánu, kde je vymezena plocha SP. MPP pouze drobně upravuje vymezení ploch, aby přesněji vycházely z pozemků a nevznikaly drobné zbytkové plochy. V platném ÚP SÚ nelze realizovat stavby pro bydlení.

Plocha je vymezena za účelem uspokojení sportovních potřeb obyvatel.

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

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

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

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního

očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

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

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

Námítka

ID 3028179

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1548

Podatel | **VANÍČKOVÁ VÁCLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJFNU

Identifikátor podání Portálu Pražana | grqdrv3c

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka ke změně 411/115/2367 Zmenšení transformační plochy na minimum

Vyjádření

Transformační plochu zmenšit tak, aby byl zachován současný poměr zelených ploch, zastavitelných ploch s rekreačním využitím a současných ulic. V případě zástavby snížit podlažní plochu na 4.

Odůvodnění

1) **ztráta přírodní městské zeleně:** nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčitá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) **přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou:**

vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) **násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40**

parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou

výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu **není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie**. Současná podoba Metropolitního plánu **nestanoví přesné podmínky**

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích **pohybují stovky dětí pěšky**. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. **Žádám o zmenšení výstavby na minimum** tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) **žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně.** Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu (MPP), konkrétně transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle dosavadního ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521. Z větší části je však tato plocha vymezena, dle ÚP SÚ, v zastavitelném území. Z hlediska NDOP (nálezová databáze ochrany přírody) není v této ploše identifikován výskyt ohrožených druhů.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Plocha je vymezena s ohledem na návaznost zastavitelného území a plochy s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné (dle ÚP SÚ), s přihlédnutím k prostorovému uspořádání zástavby (a doplnění stávající struktury zástavby vymezené např. stavební čarou). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře, a konkrétně v lokalitě 510/Sídlíště Šutka). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídlíště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Návrh MPP, i s ustanovením v čl. 94 odst. 3, 4 a 5 textové části, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlíštích. Díky tomu přímo zabráňuje nežádoucímu zahušťování sídlíšť, kterému stávající právní stav dle dosavadního ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v dosavadním ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení

hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže

nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3028180

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1548

Podatel | **VANIČKOVÁ VÁCLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJFNU

Identifikátor podání Portálu Pražana | grqdrv3c

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka ke změně 411/115/2368

Vyjádření

Snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%

Odůvodnění

1) **ztráta přírodní městské zeleně:** nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčitá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) **přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou:** vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) **násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst:** již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy

a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu **není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie**. Současná podoba Metropolitního plánu **nestanoví přesné podmínky**

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích **pohybují stovky dětí pěšky**. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. **Žádám o zmenšení výstavby na minimum** tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) **žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně.** Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému

zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosavadním ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

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

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

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

i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

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

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

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní

plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole

působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3028181

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1548

Podatel | **VANÍČKOVÁ VÁCLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJFNU

Identifikátor podání Portálu Pražana | grqdrv3c

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka ke změně 411/510/2460

Vyjádření

Snížení výškové regulace ze současného č. 6 na č. 3

Odůvodnění

1) **ztráta přírodní městské zeleně:** nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) **přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou:** vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) **násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst:** již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy

a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu **není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie.**

Současná podoba Metropolitního plánu **nestanoví přesné podmínky**

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích **pohybují stovky dětí pěšky.** Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. **Žádám o zmenšení výstavby na minimum** tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) **žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně.** Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního

plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztažené na konkrétní záměr, nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umísťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zpracování či nezpracování do návrhu MPP, resp.

jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3028178

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1548

Podatel | **VANÍČKOVÁ VÁCLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJFNU

Identifikátor podání Portálu Pražana | grqdrv3c

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka ke změně v lokalitě U Čimického háje 115, Praha 8

Vyjádření

Změnit ze zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na zastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím.

Odůvodnění

1) **ztráta přírodní městské zeleně:** nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) **přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou:** vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) **násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst:** již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných

dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu **není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie**. Současná podoba Metropolitního plánu **nestanoví přesné podmínky**

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích **pohybují stovky dětí pěšky**. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. **Žádám o zmenšení výstavby na minimum** tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) **žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně.** Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, které byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient

podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je

přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací) nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídlíště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028183

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1550

Podatel | **Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRD2

Identifikátor podání Portálu Pražana | gruiy6je

Lokalita | 596

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka vůči maximální míře zastavění

Vyjádření**NÁMITKY**

proti Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

*Přílohy:**1) Architektonická studie ze dne 27. 2. 2024.***I.****ÚVOD**

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

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě, které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP („**první návrh MPP**“). Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podstatnou úpravu ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („**stavební zákon**“) a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání. Toto konání opakovaného

veřejného projednání a vystavení nového návrhu MPP („**druhý návrh MPP**“) bylo oznámeno na úřední desce veřejnou vyhláškou dne 20. 10. 2025. Stanoviska, připomínky a námítky lze podávat do 3. 12. 2025.

3. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 557/50, k. ú. Satalice („**pozemek**“). Dle druhého návrhu MPP se pozemek nachází v transformační ploše 411/596/2386 a 411/596/2529 v lokalitě 596/Areály Satalice.

II.

NÁMITKA

4. **Podatel nesouhlasí se stanovením maximální míry zastavění $Z_{max} = 30 \%$ pro transformační plochu 411/596/2386 nacházející se v lokalitě 596/Areály Satalice.**

5. **Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově stanovenou maximální mírou zastavění dotčen ve svém ústavně zaručeném vlastnickém právu.**

6. **Nově stanovená maximální míra zastavění na pozemku je v rozporu s legitimním očekáváním podatele a je diskriminační, a proto proti druhému návrhu MPP podatel podává tuto níže odůvodněnou námitku.**

III.

SHRNUTÍ ROZHODNÝCH SKUTEČNOSTÍ

7. Na pozemku má podatel zájem vytvořit moderní produkční a podnikatelské území tvořené zejména pěti víceúčelovými halami o orientační ploše cca 2 900–4 300 m², dělenými na menší flexibilní jednotky. Funkční náplň projektu zahrnuje nerušící a lehkou výrobu, skladování a distribuci zboží, maloobchod a služby, výzkumné a vývojové aktivity, stejně jako administrativní a provozní zázemí firem. Záměr je cíleně orientován na startupové, technologické a inovativní firmy, což se odráží v požadavku na flexibilní prostory, variabilní vnitřní uspořádání, vyšší podlažní plochu na jednotku pozemku a vyšší architektonickou i technickou kvalitu objektů („**projekt**“).

8. Dle platného územního plánu jsou transformační plochy 411/596/2386 a 411/596/2529 vymezeny společně jako jeden areál s využitím TVE – energetika. Tyto plochy jsou v aktuálně platném územním plánu vedeny jako stabilizované bez stanovené míry využití území (bez koeficientu zastavení). Podatel však zahájil dlouhodobou koordinaci a prověřování realizace projektu.

Obr. 1: grafické znázornění pozemku dle platného územního plánu

Důkaz:

- Architektonická studie ze dne 27. 2. 2024 („Architektonická studie“)

9. V prvním návrhu MPP byla vymezena plocha 596 / Areály Satalice, ve které byly stanoveny tři transformační plochy: 413/596/2421, 413/596/2415 a 413/596/2421. První návrh MPP stanovuje míru zastavitelnosti pouze pro transformační plochu 413/596/2421, a to ve výši 40 %. Transformační plocha 413/596/2415 míru zastavitelnosti přiřazenu nemá. Využití lokality 596 / Areály Satalice bylo stanoveno následovně: *V lokalitě jsou nepřipustné stavby pro zpracování, zneškodňování, spalování, třídění, recyklaci a skládování odpadu a doprovodných funkcí; obchodní a skladovací zařízení s plochou převyšující 10000 m²; parkoviště a odstavné plochy a garáže vozidel nad 3,5 t s počtem míst více než 40; čerpací stanice pohonných hmot; zpracování a skladování chemikálií; stavby a zařízení zásobování elektrickou energií mimo solárních zdrojů a pro zásobování plynem mimo obsluhy lokality 596 a 229; sběrný surovin nad 2000 m².* Všechny tři výše uvedené transformační plochy byly určeny k **produkčnímu způsobu využití**.

Obr. 2: grafické znázornění transformační plochy 411/596/2415

10. Druhý návrh MPP nově rozdělil transformační plochu 411/596/2415 na dvě samostatné transformační plochy, a to plochy 411/596/2529 a 411/596/2386, kdy pro plochu 411/596/2386 byla stanovena maximální míra zastavitelnosti $Z_{\max}$: 30 % a pro odtrženou část, plochu 411/596/2529 nikoliv. Využití území lokality 596 / Areály Satalice zůstalo identické jako v prvním návrhu MPP. Oproti prvním návrhu MPP došlo k úpravě způsobu využití oddělené transformační plochy 411/596/2529, a to na produkční způsob využití se strukturou areálů vybavenosti. Bylo rovněž zavedeno omezení, kdy v této ploše je možné umisťovat pouze komerční vybavenost.

Obr. 3: grafické znázornění transformační plochy 411/596/2529 a 411/596/2386

11. Z výše provedených změn, tj. oddělení transformační plochy 411/596/2529 z původní celistvé plochy 411/596/2415 uvedené v prvním návrhu MPP, je podateli patrné, že tato úprava MPP reaguje na Architektonickou studii. Architektonická studie v ploše 411/596/2529 uvádí pouze komerční využití. Avšak došlo k zásadnímu omezení zbývajících ploch, tj. transformační plochy 411/596/2386, které není v souladu s Architektonickou studií a s navrhovaným projektem.

12. Podatel na základě Architektonické studie pro prověřil a jednoznačně prokazuje, že i při stanovení maximální míry zastavění okolo 41,5 % jsou splněny všechny klíčové požadavky na kapacitní a bezpečné dopravní napojení na okolní komunikační síť, dostatečné parkovací kapacity pro osobní i zásobovací dopravu, bezpečný pohyb pěších a cyklistů včetně prostupnosti územím, stejně jako odpovídající technickou infrastrukturu (včetně sítí, retenčních a drenážních prvků). Součástí návrhu jsou také kvalitní veřejná prostranství, zejména workoutová hřiště, pěší prostory a retenční nádrž přírodního charakteru, která slouží jako významný krajinný a rekreační prvek.

13. Návrh projektu prokazuje, že i při vyšší míře zastavění dochází ke zvýšení podílu ploch zeleně v areálu ze stávajících cca 21 % na navrhovaných 26 %. Projekt integruje přírodu blízká retenční opatření, zejména retenční nádrž, a systematicky doplňuje veřejně přístupnou i nepřístupnou funkční vegetaci a výsadbu dřevin. Záměr tak nejenže nezhoršuje, ale naopak zlepšuje ekologické, mikroklimatické a rekreační parametry území a plně odpovídá principům modro–zelené infrastruktury deklarovaným v druhém návrhu MPP.

14. Lze tedy uvažovat, že při pouhém navýšení míry zastavitelnosti na 40 % respektuje projekt charakter plánované zástavby v produkční lokalitě, podporuje kompaktní a efektivní město a předchází neefektivnímu extenzivnímu záboru dalších ploch mimo stávající intravilán. Zároveň zajišťuje efektivní využití již budované dopravní a technické infrastruktury a je v souladu s principy udržitelného nakládání s půdou a návratnosti veřejných investic.

15. V souladu s druhým návrhem MPP je sousední transformační plocha 411/596/2529 řešena jako plocha komerční vybavenosti, kde je plánován obchodní objekt typu supermarket doplněný o menší retailové jednotky (služby, prodej, gastro) s vysokou dopravní dostupností a dostatečnou parkovací kapacitou. Vyloučení omezení míry zastavěnosti (příp. zvýšení dané míry) vytváří logickou synergii se sousední komerční plochou, podporuje vznik funkčně provázaného městského produkčně–obslužného uzlu a zajišťuje vyvážený mix pracovních příležitostí, služeb a obslužných funkcí v rámci lokality 596/Areály Satalice.

16. Na základě výše uvedeného druhý návrh MPP zásadním způsobem mění reálné využití pozemku, znemožňuje realizovat projekt v již plánovaném, předloženém a projednaném rozsahu.

IV.

STANOVENÍ MAXIMÁLNÍ MÍRY ZASTAVITELNOSTI JE V ROZPORU SE ZÁSADOU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ

17. **Vymezením pozemku ve druhém návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Projekt je v souladu s platným územním plánem a prvním návrhem MPP, a tedy podatel legitimně očekával, že bude transformační plocha totožně vymezena i v druhém návrhu MPP a bude možné dle MPP postupovat.** V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.[1]

18. Stanovení maximální míry zastavitelnosti $Z_{max} = 30 \%$ ve druhém návrhu MPP pro transformační plochu 411/596/2386 představuje zásadní změnu oproti předchozímu návrhu i platnému územnímu plánu. Tato změna nebyla řádně odůvodněna a nebyla podložena relevantními odbornými podklady, které by prokazovaly nezbytnost takového omezení.

19. Podatel měl legitimní očekávání, že bude moci pozemek využít v souladu s dosavadními podmínkami územního plánu a v rozsahu, který odpovídá charakteru lokality a plánovanému projektu. Náhlé a neodůvodněné snížení míry zastavitelnosti je v rozporu se zásadou právní jistoty a předvídatelnosti právní regulace, která je základním principem územního plánování.

20. Je nutno uvést, že stanovení míry zastavitelnosti nemá zásadní oporu v samotném druhém návrhu MMP. Kapitola 9 – Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení k článku 76 Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury uvádí: „*V plochách se stanoveným typem struktury 08) struktura areálů produkce nebo 09) struktura areálů vybavenosti, nemusí být zastavitelnost stanovena.*“ Vyloučení maximální míry zastavitelnosti je tedy v souladu se samotným druhým návrhem MPP. Stanovení nového regulativu v druhém návrhu MPP tak postrádá zásadní odůvodnění. Rovněž nutno upozornit na popis stanovování zastavitelnosti stavebního bloku uvedený ve zdůvodnění k článku 156: „*Pokud není zastavitelnost Metropolitním plánem stanovena, byly pro bilancování použity následující hodnoty zastavitelnosti: (08) struktura areálů produkce 40 %. ... Výjimkou mohou být území, pro která je zpracovaná, nebo aktuálně zpracovávaná, podrobnější dokumentace a výpočet bilancí Metropolitního plánu tak může být zpřesněn na základě úpravy jeho parametrů v souladu s touto dokumentací.*“

21. S ohledem, na již výše zmíněnou Architektonickou studii a výše uvedené odůvodnění ani v textaci odůvodnění druhého návrhu není opodstatněné pro stanovení míry zastavitelnosti, natož stanovení právě 30 %.

V.

**STANOVENÍ MÍRY ZASTAVITELNOSTI VE DRUHÉM NÁVRHU
MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV
PODATELE**

22. Stanovením míry zastavitelnosti je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

23. Takové omezení podstatně snižuje hodnotu pozemku a připravovaného projektu a znemožňuje realizaci projektu, který byl již odborně prověřen, projednán a připraven. Podatel je tak neúměrně omezen ve svém právu nakládat s pozemkem a realizovat podnikatelský záměr.

24. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru a musí být v souladu se zásadou proporcionality.[2] Aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle.**[3] **Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.**

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

VI.

VYMEZENÍ MÍRY ZASTAVITELNOSTI JE DISKRIMINAČNÍ

26. Druhý návrh MPP stanovuje pro transformační plochu 411/596/2386 maximální míru zastavitelnosti $Z_{max} = 30 \%$, zatímco pro sousední transformační plochu 411/596/2529 žádné omezení nestanovuje, přestože obě plochy byly původně vymezeny jako jeden celek s obdobným způsobem využití.

27. Pokud bude druhý návrh MPP přijat v navrhovaném znění a nebude námítkám vyhověno, bude MPP ve vztahu k Pozemku

diskriminační. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „*Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné.* Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a **proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod.** Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ [4].

28. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, bude podatel značně znevýhodněn oproti vlastníkům pozemků v obdobných transformačních plochách (struktura areálů produkce), ve kterých nedošlo na základě MMP ke stanovení míry zastavitelnosti. Tímto pak bude podatel nepřímo diskriminován a MPP bude v části dotýkající se pozemku nezákonný.

VII.

PŘIJETÍM MPP VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

29. Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, **požadovat po HMP úhradu způsobené škody.**

30. Náhradu škod za omezení způsobená územním plánem reguluje § 102 stavebního zákona, podle kterého *vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková ... vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.*

31. Citované ustanovení stavebního zákona je přitom aplikovatelné i v případě změny funkčního využití konkrétní plochy, což ostatně potvrzuje také odborná literatura.[5] Pakliže lze považovat za omezení ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona změnu funkční plochy přijetím nového územního plánu, je zřejmé, že se tato zákonná úprava aplikuje i v případě snížení výškové regulace na pozemku, kdy dochází stejným způsobem k omezení zastavitelnosti pozemku v neprospěch podatele.

32. Nárok na náhradu škody způsobené podateli vyplývá také z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, dle kterého lze omezit vlastnické právo

pouze ve veřejném zájmu a za náhradu. Přímo aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny potvrzuje i judikatura soudů.[6]

33. Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe.[7]

34. Na základě výše uvedeného je však zřejmé, že podatel je oprávněn se po HMP, v případě, kdy nebude vyhověno jeho námítkám, **domáhat náhrady škody jak na základě § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny**. S ohledem na bezprecedentní zásah do jeho vlastnických práv, který by byl způsoben přijetím MPP v nové navrhované podobě, je podatel samozřejmě připraven tak učinit.

VIII.

SHRNUTÍ

35. Stanovením míry zastavitelnosti ve druhém návrhu MPP v rozsahu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Návrh MPP narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, kdy projekt byl v souladu s prvním návrhem MPP a dlouhodobě projednávám;

2) Návrh MPP zasahuje do vlastnického práva podatele k pozemku nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem.

36. Pakliže nebude námítkám podatele vyhověno, bude podatel nucen domáhat se svých nároků na náhradu škody po HMP.

IX.

NÁVRH

37. S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby byla odstraněna maximální míra zastavění $Z_{max} = 30 \%$ pro transformační plochu 411/596/2386 nacházející se v lokalitě 596/Areály Satalice.

Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu

[1] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42.

[2] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.

[3] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42.

[4] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35

[5] SMÍŠEK, Jaroslav. § 102 [Náhrady za změnu v území]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 744.

[6] Nález Ústavního soudu ČR ze dne 19. 12. 2017, sp. zn. III. ÚS 950/17, Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 20. 4. 2021, č. j. 12 Co 43/2021–148, kterým přiznal žalobci náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy).

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013.

Odůvodnění

NÁMITKY

proti Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

Přílohy:

1) *Architektonická studie ze dne 27. 2. 2024.*

I.

ÚVOD

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

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě, které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou

veřejných projednání návrhu MPP („**první návrh MPP**“). Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podstatnou úpravu ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („**stavební zákon**“) a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání. Toto konání opakovaného veřejného projednání a vystavení nového návrhu MPP („**druhý návrh MPP**“) bylo oznámeno na úřední desce veřejnou vyhláškou dne 20. 10. 2025. Stanoviska, připomínky a námítky lze podávat do 3. 12. 2025.

3. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 557/50, k. ú. Satalice („**pozemek**“). Dle druhého návrhu MPP se pozemek nachází v transformační ploše 411/596/2386 a 411/596/2529 v lokalitě 596/Areály Satalice.

II.

NÁMITKA

4. **Podatel nesouhlasí se stanovením maximální míry zastavění $Z_{max} = 30 \%$ pro transformační plochu 411/596/2386 nacházející se v lokalitě 596/Areály Satalice.**

5. **Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově stanovenou maximální mírou zastavění dotčen ve svém ústavně zaručeném vlastnickém právu.**

6. **Nově stanovená maximální míra zastavění na pozemku je v rozporu s legitimním očekáváním podatele a je diskriminační, a proto proti druhému návrhu MPP podatel podává tuto níže odůvodněnou námitku.**

III.

SHRUTÍ ROZHODNÝCH SKUTEČNOSTÍ

7. Na pozemku má podatel zájem vytvořit moderní produkční a podnikatelské území tvořené zejména pěti víceúčelovými halami o orientační ploše cca 2 900–4 300 m², dělenými na menší flexibilní jednotky. Funkční náplň projektu zahrnuje nerušící a lehkou výrobu, skladování a distribuci zboží, maloobchod a služby, výzkumné a vývojové aktivity, stejně jako administrativní a provozní zázemí firem. Záměr je cíleně orientován na startupové, technologické a inovativní firmy, což se odráží v požadavku na flexibilní prostory, variabilní vnitřní uspořádání, vyšší podlažní plochu na jednotku pozemku a vyšší architektonickou i technickou kvalitu objektů („**projekt**“).

8. Dle platného územního plánu jsou transformační plochy 411/596/2386 a 411/596/2529 vymezeny společně jako jeden areál s využitím TVE – energetika. Tyto plochy jsou v aktuálně platném územním plánu vedeny jako stabilizované bez stanovené míry využití území (bez koeficientu zastavení). Podatel však zahájil dlouhodobou koordinaci a prověřování realizace projektu.

Obr. 1: grafické znázornění pozemku dle platného územního plánu

Důkaz:

- Architektonická studie ze dne 27. 2. 2024 („Architektonická studie“)

9. V prvním návrhu MPP byla vymezena plocha 596 / Areály Satalice, ve které byly stanoveny tři transformační plochy: 413/596/2421, 413/596/2415 a 413/596/2421. První návrh MPP stanovuje míru zastavitelnosti pouze pro transformační plochu 413/596/2421, a to ve výši 40 %. Transformační plocha 413/596/2415 míru zastavitelnosti přiřazenu nemá. Využití lokality 596 / Areály Satalice bylo stanoveno následovně: *V lokalitě jsou nepřipustné stavby pro zpracování, zneškodňování, spalování, třídění, recyklaci a skládkování odpadu a doprovodných funkcí; obchodní a skladovací zařízení s plochou převyšující 10000 m²; parkoviště a odstavné plochy a garáže vozidel nad 3,5 t s počtem míst více než 40; čerpací stanice pohonných hmot; zpracování a skladování chemikálií; stavby a zařízení zásobování elektrickou energií mimo solárních zdrojů a pro zásobování plynem mimo obsluhy lokality 596 a 229; sběrný surovin nad 2000 m².* Všechny tři výše uvedené transformační plochy byly určeny k **produkčnímu způsobu využití**.

Obr. 2: grafické znázornění transformační plochy 411/596/2415

10. Druhý návrh MPP nově rozdělil transformační plochu 411/596/2415 na dvě samostatné transformační plochy, a to plochy 411/596/2529 a 411/596/2386, kdy pro plochu 411/596/2386 byla stanovena maximální míra zastavitelnosti $Z_{\max}$: 30 % a pro odtrženou část, plochu 411/596/2529 nikoliv. Využití území lokality 596 / Areály Satalice zůstalo identické jako v prvním návrhu MPP. Oproti prvnímu návrhu MPP došlo k úpravě způsobu využití oddělené transformační plochy 411/596/2529, a to na produkční způsob využití se strukturou areálů vybavenosti. Bylo rovněž zavedeno omezení, kdy v této ploše je možné umisťovat pouze komerční vybavenost.

Obr. 3: grafické znázornění transformační plochy 411/596/2529 a 411/596/2386

11. Z výše provedených změn, tj. oddělení transformační plochy 411/596/2529 z původní celistvé plochy 411/596/2415 uvedené v prvním návrhu MPP, je podatelu patrné, že tato úprava MPP reaguje

na Architektonickou studii. Architektonická studie v ploše 411/596/2529 uvádí pouze komerční využití. Avšak došlo k zásadnímu omezení zbývajících ploch, tj. transformační plochy 411/596/2386, které není v souladu s Architektonickou studií a s navrhovaným projektem.

12. Podatel na základě Architektonické studie proověřil a jednoznačně prokazuje, že i při stanovení maximální míry zastavění okolo 41,5 % jsou splněny všechny klíčové požadavky na kapacitní a bezpečné dopravní napojení na okolní komunikační síť, dostatečné parkovací kapacity pro osobní i zásobovací dopravu, bezpečný pohyb pěších a cyklistů včetně prostupnosti územím, stejně jako odpovídající technickou infrastrukturu (včetně sítí, retenčních a drenážních prvků). Součástí návrhu jsou také kvalitní veřejná prostranství, zejména workoutová hřiště, pěší prostory a retenční nádrže přírodního charakteru, která slouží jako významný krajinný a rekreační prvek.

13. Návrh projektu prokazuje, že i při vyšší míře zastavění dochází ke zvýšení podílu ploch zeleně v areálu ze stávajících cca 21 % na navrhovaných 26 %. Projekt integruje přírodní blízká retenční opatření, zejména retenční nádrž, a systematicky doplňuje veřejně přístupnou i nepřístupnou funkční vegetaci a výsadbu dřevin. Záměr tak nejenže nezhoršuje, ale naopak zlepšuje ekologické, mikroklimatické a rekreační parametry území a plně odpovídá principům modro–zelené infrastruktury deklarovaným v druhém návrhu MPP.

14. Lze tedy uvažovat, že při pouhém navýšení míry zastavitelnosti na 40 % respektuje projekt charakter plánované zástavby v produkční lokalitě, podporuje kompaktní a efektivní město a předchází neefektivnímu extenzivnímu záboru dalších ploch mimo stávající intravilán. Zároveň zajišťuje efektivní využití již budované dopravní a technické infrastruktury a je v souladu s principy udržitelného nakládání s půdou a návratnosti veřejných investic.

15. V souladu s druhým návrhem MPP je sousední transformační plocha 411/596/2529 řešena jako plocha komerční vybavenosti, kde je plánován obchodní objekt typu supermarket doplněný o menší retailové jednotky (služby, prodej, gastro) s vysokou dopravní dostupností a dostatečnou parkovací kapacitou. Vyloučení omezení míry zastavěnosti (příp. zvýšení dané míry) vytváří logickou synergii se sousední komerční plochou, podporuje vznik funkčně provázaného městského produkčně–obslužného uzlu a zajišťuje vyvážený mix pracovních příležitostí, služeb a obslužných funkcí v rámci lokality 596/Areály Satalice.

16. Na základě výše uvedeného druhý návrh MPP zásadním způsobem mění reálné využití pozemku, znemožňuje realizovat projekt v již plánovaném, předloženém a projednaném rozsahu.

IV.

STANOVENÍ MAXIMÁLNÍ MÍRY ZASTAVITELNOSTI JE V ROZPORU SE ZÁSADOU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ

17. Vymezením pozemku ve druhém návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Projekt je v souladu s platným územním plánem a prvním návrhem MPP, a tedy podatel legitimně očekával, že bude transformační plocha totožně vymezena i v druhém návrhu MPP a bude možné dle MPP postupovat. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.[1]

18. Stanovení maximální míry zastavitelnosti $Z_{max} = 30 \%$ ve druhém návrhu MPP pro transformační plochu 411/596/2386 představuje zásadní změnu oproti předchozímu návrhu i platnému územnímu plánu. Tato změna nebyla řádně odůvodněna a nebyla podložena relevantními odbornými podklady, které by prokazovaly nezbytnost takového omezení.

19. Podatel měl legitimní očekávání, že bude moci pozemek využít v souladu s dosavadními podmínkami územního plánu a v rozsahu, který odpovídá charakteru lokality a plánovanému projektu. Náhlé a neodůvodněné snížení míry zastavitelnosti je v rozporu se zásadou právní jistoty a předvídatelnosti právní regulace, která je základním principem územního plánování.

20. Je nutno uvést, že stanovení míry zastavitelnosti nemá zásadní oporu v samotném druhém návrhu MMP. Kapitola 9 – Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení k článku 76 Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury uvádí: „V plochách se stanoveným typem struktury 08) struktura areálů produkce nebo 09) struktura areálů vybavenosti, nemusí být zastavitelnost stanovena.“ Vyloučení maximální míry zastavitelnosti je tedy v souladu se samotným druhým návrhem MPP. Stanovení nového regulativu v druhém návrhu MPP tak postrádá zásadní odůvodnění. Rovněž nutno upozornit na popis stanovování zastavitelnosti stavebního bloku uvedený ve zdůvodnění k článku 156: „Pokud není zastavitelnost Metropolitním plánem stanovena, byly pro bilancování použity následující hodnoty zastavitelnosti: (08) struktura areálů produkce 40 %. ... Výjimkou mohou být území, pro která je zpracovaná, nebo aktuálně zpracovávaná, podrobnější dokumentace a výpočet bilancí Metropolitního plánu tak může být

zpřesněn na základě úpravy jeho parametrů v souladu s touto dokumentací.“

21. S ohledem, na již výše zmíněnou Architektonickou studii a výše uvedené odůvodnění ani v textaci odůvodnění druhého návrhu není opodstatnění pro stanovení míry zastavitelnosti, natož stanovení právě 30 %.

V.

STANOVENÍ MÍRY ZASTAVITELNOSTI VE DRUHÉM NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

22. Stanovením míry zastavitelnosti je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

23. Takové omezení podstatně snižuje hodnotu pozemku a připravovaného projektu a znemožňuje realizaci projektu, který byl již odborně prověřen, projednán a připraven. Podatel je tak neúměrně omezen ve svém právu nakládat s pozemkem a realizovat podnikatelský záměr.

24. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru a musí být v souladu se zásadou proporcionality.[2] Aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle.**[3] Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, **nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.**

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

VI.

VYMEZENÍ MÍRY ZASTAVITELNOSTI JE DISKRIMINAČNÍ

26. Druhý návrh MPP stanovuje pro transformační plochu 411/596/2386 maximální míru zastavitelnosti $Z_{\max} = 30 \%$, zatímco pro sousední transformační plochu 411/596/2529 žádné omezení nestanovuje, přestože obě plochy byly původně vymezeny jako jeden celek s obdobným způsobem využití.

27. **Pokud bude druhý návrh MPP přijat v navrhovaném znění a nebude námítkám vyhověno, bude MPP ve vztahu k Pozemku diskriminační.** Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „*Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné.* Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a **proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod.** Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ [4].

28. **Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, bude podatel značně znevýhodněn oproti vlastníkům pozemků v obdobných transformačních plochách (struktura areálů produkce), ve kterých nedošlo na základě MMP ke stanovení míry zastavitelnosti. Tímto pak bude podatel nepřímo diskriminován a MPP bude v části dotýkající se pozemku nezákonný.**

VII.

PŘIJETÍM MPP VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

29. Případným neakceptováním námítek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, **požadovat po HMP úhradu způsobené škody.**

30. Náhradu škod za omezení způsobená územním plánem reguluje § 102 stavebního zákona, podle kterého *vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková ... **vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.***

31. Citované ustanovení stavebního zákona je přitom aplikovatelné i v případě změny funkčního využití konkrétní plochy, což ostatně potvrzuje také odborná literatura.[5] Pakliže lze považovat za omezení ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona změnu funkční

plochy přijetím nového územního plánu, je zřejmé, že se tato zákonná úprava aplikuje i v případě snížení výškové regulace na pozemku, kdy dochází stejným způsobem k omezení zastavitelnosti pozemku v neprospěch podatele.

32. Nárok na náhradu škody způsobené podateli vyplývá také z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, dle kterého lze omezit vlastnické právo pouze ve veřejném zájmu a za náhradu. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny potvrzuje i judikatura soudů.[6]

33. Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe.[7]

34. Na základě výše uvedeného je však zřejmé, že podatel je oprávněn se po HMP, v případě, kdy nebude vyhověno jeho námítkám, **domáhat náhrady škody jak na základě § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.** S ohledem na bezprecedentní zásah do jeho vlastnických práv, který by byl způsoben přijetím MPP v nové navrhované podobě, je podatel samozřejmě připraven tak učinit.

VIII.

SHRNUTÍ

35. Stanovením míry zastavitelnosti ve druhém návrhu MPP v rozsahu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Návrh MPP narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, kdy projekt byl v souladu s prvním návrhem MPP a dlouhodobě projednávám;

2) Návrh MPP zasahuje do vlastnického práva podatele k pozemku nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem.

36. Pakliže nebude námítkám podatele vyhověno, bude podatel nucen domáhat se svých nároků na náhradu škody po HMP.

IX.

NÁVRH

37. S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby byla odstraněna maximální míra zastavění $Z_{max} = 30 \%$ pro

transformační plochu 411/596/2386 nacházející se v lokalitě 596/Areály Satalice.

Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu

[1] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42.

[2] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.

[3] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42.

[4] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35

[5] SMÍŠEK, Jaroslav. § 102 [Náhrady za změnu v území]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 744.

[6] Nález Ústavního soudu ČR ze dne 19. 12. 2017, sp. zn. III. ÚS 950/17, Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 20. 4. 2021, č. j. 12 Co 43/2021–148, kterým přiznal žalobci náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy).

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Připomínkovaná transformační plocha nemá stanoveny koeficienty pro stanovení HPPreg, v MPP se jedná o plochy s typem struktury (08) struktura areálů produkce a (09) struktura areálů vybavenosti s produkčním využitím. V dosavadním ÚP SÚ se jedná o plochu bez stanoveného kódu KPP, pro tyto plochy nebyly typicky v MPP stanoveny koeficienty pro stanovení HPPreg (při změně regulace TR ploch). V případě plochy 411/596/2386 je však z důvodu potřeby zajištění kvality vystavěného prostředí na základě vyhovění požadavku MČ stanoven koeficient Z_{max} 30 %.

Tímto limitem stanoveným na základě oprávněného veřejného zájmu nedochází k omezení vlastnických práv nad rámec aktuálního právního stavu. Naopak v dosavadním ÚP SÚ jsou plochy součástí zastavitelné stabilizované plochy TVE (energetika), které výrazným

způsobem limitují způsob využití území. To je vymezením obecné produkční plochy dnes výrazně rozšířeno. Nadto v předmětných plochách došlo oproti veřejnému projednání k navýšení výškové regulace ze 2 na 4 RNP.

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

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

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

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek

a námítek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

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

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

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

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028186

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1552

Podatel | **Churchill office III s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YPQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | gsy9r96b

Lokalita | 021

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasná námítka

Vyjádření

Děkujeme za zapracování podmínek probíhající změny územního plánu s označením Z 3535 vlny 28, do návrhu Metropolitního plánu. Oceňujeme, že tyto podmínky byly zohledněny, což přispívá k lepší koordinaci s aktuálně pořizovanými změnami a k harmonizaci budoucího rozvoje území.

Odůvodnění

Tuto změnu považujeme za přínosnou, neboť lépe reflektuje stávající urbanistický kontext i plánovaný rozvoj území.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

ID 3028190

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1554

Podatel | **LEJKOVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYII

Identifikátor podání Portálu Pražana | guns4mkp

Lokalita | 311

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 311 - Nad Mazankou

Vyjádření

Požadavek na změnu výškové regulace z 2 na 4.

Odůvodnění

Ve vyznačené lokalitě byla stanovena hodnota výškové regulace na 2.

Takto nastavená výšková regulace neodpovídá stávajícímu stavu v daném území, kdy na vyznačeném území stojí dominantní objekt Hotelu Mazanka, který má 8 NP. Dále 4 podlažní bytový dům, který z poloviny spadá do výškového regulativu 4, ale druhá polovina stojí na vyznačeném území, kde je navržen výškový regulativ 2.

Fotografie výše uvedených objektů s vyznačením jejich umístění je patrné v příloze, která je součástí této námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3030036

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1554

Podatel | **LEJKOVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JGT

Identifikátor podání Portálu Pražana | q42545g7

Lokalita | 110

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 110 - Nové Vysočany

Vyjádření

Žádám o začlenění parcel p.č. 790, 791/1 a 791/2 vše k.ú. Vysočany do stabilizované plochy.

Odůvodnění

Parcely p.č. 790, 791/1 a 791/2 vše k.ú. Vysočany tvoří historicky společný funkční celek, trvajících již několik let, s parcelami parc.č. 806/1 a 806/2 k.ú. Vysočany.

Nový Metropolitní plán rozděluje tento funkční a historicky ustálený celek na dvě odlišné plochy, a to část stabilizovanou a část transformační. Takové rozdělení jednotného územního celku je nejen nelogické z hlediska funkční návaznosti, ale může do budoucna způsobovat významné komplikace při jakémkoli záměru vlastníka směřujícím k údržbě nebo stavebním úpravám většího rozsahu.

Vlastníci by byli fakticky nuceni přistupovat k jednotlivým částem svého majetku rozdílným postupem, ačkoli tvoří jeden provozně i funkčně propojený celek. To je v rozporu se zásadou legitimního očekávání, neboť vlastníci mohli oprávněně předpokládat, že územní plánování nebude bez racionálního důvodu štěpit dosud jednotně řešené území.

Rozdílné vymezení (stabilizovaná × transformační plocha) vede k tomu, že pro stavební úpravy nebo údržbu může být v jedné části vyžadována odlišná forma projednání, odlišné regulativy, případně i odlišné požadavky na povolení či posouzení, což ve výsledku zpomaluje a zatěžuje výkon vlastnického práva. Tento stav je problematický i z pohledu zásady proporcionality – zásah do práv vlastníka nesmí být větší, než je nezbytné k dosažení

legitimního cíle územního plánování. V daném případě však není zřejmé, jaký veřejný zájem takové rozdělení sleduje, a zda jej nelze dosáhnout mírnějším prostředkem.

Navíc je třeba zohlednit, že takové rozdělení může ohrožit i budoucí investice do údržby, modernizace a energetických úspor, které jsou dnes klíčové s ohledem na principy udržitelného rozvoje a evropské klimatické cíle. Umělé rozdělování jednotně fungujícího území je proto nevhodné a nepřiměřené, neboť může bránit řádné správě a rozvoji majetku vlastníků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména vymezení plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území), tj. nikoliv úprava využití a struktury na daných pozemcích, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Námítka

ID 3028194

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1556

Podatel | **MERACUS s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMEBM

Identifikátor podání Portálu Pražana | guvebarp

Lokalita | 330

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Areál MERACUS

Vyjádření**Námítka č. 1:**

Požadujeme rozšíření transformační plochy 411/330/2205 o podstatnou část areálu MERACUS (parc.č. 2489/1, 2489/2, 2489/3, 2490/4 v kú Břevnov); případně vytvoření samostatné transformační plochy pro areál MERACUS na pozemcích (parc.č. 2489/1, 2489/2, 2489/13, 2489/19, 2490/4 v kú Břevnov) se stejnými koeficienty jako transformační plocha 411/330/2205.

Námítka č.2:

Druhým požadavkem je změna výškového uspořádání řešeného areálu z hodnoty 2 na hodnotu 4 v modré barvě.

Odůvodnění**1. ÚVOD**

Předmětem připomínky k metropolitnímu plánu HMP je stávající areál s označením MERACUS, který je složen z pozemku uvedených v bodě 2 o celkové výměře 6.644 m².

2. SEZNAM POZEMKŮ ŘEŠENÉHO AREÁLU MERACUS:

Předmětem připomínky k MP HMP je areál MERACUS, který je umístěn v k.ú. Břevnov (729582), a je složen z těchto pozemků:

- **parc.č. 2489/1** - způsob využití: jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha s výměrou 5.428 m².

- **parc.č. 2489/2** - druhově zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 349 m², na které je stávající objekt budovy **č.p. 59** - objekt k bydlení.

- **parc.č. 2489/13** - druhově zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 536 m², na které je stávající objekt budovy bez č.p., č.e - garáž.

- **parc.č. 2490/4** - způsob využití: jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha s výměrou 25 m².

- **parc.č. 2489/19** - způsob využití: jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha s výměrou 306 m².

Celková výměra řešených pozemků: 6.644 m².

Tyto výše uvedené pozemky areálu a stavby na nich umístěné jsou ve vlastnictví stavebníka MERACUS s.r.o., se sídlem Kováků 456/28, 150 00 Praha 5 - Smíchov.

3. POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU PŘEDMĚTNÉHO AREÁLU MERACUS

Předmětem připomínky k MP HMP je oplocený areál MERACUS, který je umístěn v sousedství ulic Tomanova a Skokanská v k.ú. Břevnov. Vstup pro pěší do areálu je z ul. Tomanova. Dopravně je areál napojen na komunikaci ul. Skokanská.

Na pozemku areálu jsou nyní dva nadzemní objekty:

- přízemní technický objekt (garáž pro 10 technických vozidel) se zastavěnou plochou 536,10 m²

- dvoupodlažní, podsklepený hlavní objekt k bydlení, nyní s administrativní funkcí se zastavěnou plochou 361,80 m²

Celková výměra zastavěných ploch: 897,90 m² (13,51%)

Na pozemku jsou zpevněné pojezdové plochy s povrchem tvořené zámkovou dlažbou v celkové výměře 1.427,50 m² a chodníkové plochy se zpevněným povrchem o celkové výměře 120,20 m².
Celková výměra zpevněných ploch: 1.547,70 m² (23,29%)

Zbytek pozemku je pokryt zelení v celkové výměře: 4.198,40 m² (63,20%).

4. POPIS ÚZEMÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU V OKOLÍ PŘEDMĚTNÉHO AREÁLU

Oblast v okolí areálu Meracus mezi ulicemi Skokanská, Tomanova Nad Tejnkou je v rozvojovém stádiu, což je dáno v nedávné minulosti

(cca 8 roků) již dokončenou novou výstavbou obytného areálu La Crone a plánovanou výstavbou Sport Centrum Ladronka v navrhované transformační ploše **411/330/2205**. Obytný areál La Crone je složen z celkem 10 obytných domů s podlažností 3-4NP.

5. FUNKČNÍ PLOCHY DLE V SOUČASNÉ DOBĚ PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Řešené území stávajícího areálu MERACUS, zahrnující dotčené pozemky parc.č. 2489/1, 2489/2, 2489/13, 2489/19, 2490/4 je dle platného ÚPn HMP roztrženo celkem do čtyř kategorií:

- převažující část je zařazeno do kategorie monofunkční plochy technického vybavení **TI** - zařízení pro přenos informací. Z celkové plochy areálu 6.644 m² je v tomto zařazení TI celkem plocha 6.256 m².
- malá část pozemku parc.č. 2489/1 (na severovýchodním okraji areálu) o výměře 57 m² je zařazena do kategorie **OB-B** - území čistě obytné.
- pozemek parc.č. 2490/4 (na západním okraji areálu) o výměře 25 m² je zařazen do kategorie **OB-C** - území čistě obytné.
- pozemek parc.č. 2489/19 (na severní straně areálu) o výměře 306 m² je zařazena do kategorie **SP**

6. STAV DLE NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU VE VERZI 10/2025:

Podstatná část řešeného území stávajícího areálu MERACUS, zahrnující dotčené pozemky parc.č. 2489/1, 2489/2, 2489/13, 2490/4 je dle stávajícího návrhu metropolitního plánu zařazena do plochy **330/Břevnovské vily Z(06)O(S)**; tedy zastavitelné ploše Z s mírou stability S – stabilizovaná ve struktuře (06) - struktura zahradního města se způsobem využití O – obytná.

Pouze malá část areálu MERACUS – pozemek parc.č. 2489/19 (306 m²) je stávajícího návrhu metropolitního plánu součástí sousední navržené transformační plochy **411/330/2205** o rozloze 11.133 m², která má tyto parametry:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max}: 50 %

Zz: 20 %

Vz: 3,0

7. ZÁVĚREČNÉ ZDŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU MP HMP:

Původní zařazení do funkční plochy technického vybavení TI – zařízení pro přenos informací TI dle nyní platného územního plánu HMP je již technicky překonané a již v minulosti ztratilo smysl.

V bezprostředním okolí navrhovaného areálu Meracus a transformační plochy **411/330/2205** vznikla nedávno (cca před 8 roky) nová zástavba obytného souboru Rezidence La Crone s celkem 10 bytovými domy se 3-4 nadzemními podlažními.

Stávající umístění areálu MERACUS v ploše 330/Břevnovské vily Z(06)O(S) neumožňuje cílenou efektivní přeměnu areálu. Vzhledem k záměru vlastníka předmětného areálu MERACUS nahradit stávající nevyužitelnou původní zástavbu nyní již nevyužitelného technického vybavení novými stavbami a vytvořit v areálu obytný soubor staveb s bytovou funkcí. Požadujeme tedy rozšíření transformační plochy 411/330/2205 o podstatnou část areálu MERACUS (parc.č. 2489/1, 2489/2, 2489/3, 2490/4 v kú Břevnov); případně vytvoření samostatné transformační plochy pro areál METACUS na pozemcích (parc.č. 2489/1, 2489/2, 2489/13, 2489/19, 2490/4 v kú Břevnov) se stejnými koeficienty jako transformační plocha 411/330/2205:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Zmax: 50 %

Zz: 20 %

Vz: 3,0.

Druhým požadavkem je změna výškového uspořádání řešeného areálu z hodnoty 2 na hodnotu 4 v modré barvě (jako je v sousedním areálu La Crone reálně již postavených objektů).

Tato úprava návrhu Metropolitního plánu by tedy umožňovala vznik obytného souboru s těmito maximálními základními parametry:

HPP: $6.644 \times 20\% \times 3 = 3.984 \text{ m}^2$

Zmax: $6.644 \times 50\% = 3.322 \text{ m}^2$

Na novou zástavbu areálu Meracus pro případ změny na požadovanou transformační plochu byla zpracována objemová studie – podstatná část výkresové přílohy viz. přílohová část této žádosti. Nová zástavba tohoto areálu dle této studie obsahuje dva bytové domy s celkem 22 byty a 6 řadových rodinných domů. Podlažnost objektů je 2-4. Tato zástavba přirozeným způsobem navazuje na stávající zástavbu (areál La Crone) i plánovanou zástavbu na transformační ploše 411/330/2205. Na místo stávající nevyužitelné zástavby technického vybavení areálu tak nová výstavba doplňuje a uzavírá zástavbu dané lokality vhodnou zástavbou s bytovou funkcí. Tato navrhovaná zástavba je pak vhodně a nenásilně doplňuje stabilizovanou lokalitu 330/Břevnovské vily Z(06)O(S).

V přílohách přikládám studii zástavby areálu Meracus.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv rozšíření předmětné transformační plochy či změna výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028217

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1557

Podatel | **ELIŠÁKOVÁ GABRIELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGS7M

Identifikátor podání Portálu Pražana | gvakr65s

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Troja - samota

Vyjádření

Vlastník navrhuje změnit vymezení pozemků parc. č. 497/1, 497/2, 496, 497/4 v k. ú. Troja, které jsou Metropolitním plánem zařazeny do plochy ovocný sad a zahrada s grafickým regulativem – samota, tak, aby došlo ke zvětšení stavebního bloku – samoty, tak, aby stavební blok tvořil plochu od stavby na pozemku parc. č. 497/4 až k severní hranici pozemku 497/2 k. ú. Troja.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 474, 476/1, 476/2, 478/2 a 478/5, v k. ú. Troja, zapsaných na LV č. 211 a 449, 496, 497/1, 497/2 a 497/4, v k. ú. Troja zapsaných na LV č. 8400, vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k rozsahu funkčního zařazení Pozemků do plochy ovocný sad a zahrada s regulativem samota a k rozloze regionálního biokoridoru Údolí Vltavy – Ládví – v přesných hranicích 500/-/2515 nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu

B: Argumentace:

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 894 / Nad Trojou s kódem **N (19) R [S]**, tj. jako Stabilizovanou nezastavitelnou rekreační lokalitu s typem struktury krajina výrazných údolí. V lokalitě je vymezen ÚSES 500/-/2515 regionální biokoridor Údolí Vltavy – Ládví – v přesných hranicích („**Biokoridor**“). Pozemky jsou řazeny do plochy ovocný sad a zahrada. V území je vymezena samota na pozemcích parc. č. 497/1, 497/2, 496, 497/4 („**Pozemky v samotě**“).

Obr. 3 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitní plánem

Obr. 4 – navržené hranice ÚSES ve vztahu k Pozemkům

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hranic Biokoridoru stanovených Metropolitním plánem a zařazení Pozemků v Samotě do zastavitelné plochy ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i k v kontextu aktuálního charakteru lokality, v níž jsou Pozemky umístěny.

1) K charakteru lokality, záměru Vlastníka a změnám navrženým Metropolitním plánem

K vinici a záměru.

Na části Pozemků má v úmyslu Vlastník realizovat stavební záměr *Objekt viničního domu („Záměr“)*, který je aktuálně ve fázi přípravy projektové dokumentace. K Záměru již byla vypracována hmotová studie. Dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se Pozemky nachází z části ve funkční ploše PS – sady, zahrady vinice a z části na LR – lesní porost. Stavba Záměru má být umístěna do plochy PS, do které lze podmíněně přípustně umístit stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití. Objekt obsahuje funkce potřebné k obhospodařování pozemku s vinicí a probíhajícími aktivitami souvisejícími se zpracováním vína (místnost pro příjem zpracování hroznů, lisovnu, místnost s vinifikátory, prostory pro čiření, filtraci a stáčení vína, místnosti pro skladování a archivaci vín, technické prostory, hygienické zázemí pracovníků apod.).

Obr. 5 – aktuální regulace platným územním plánem – plocha Regionálního koridoru R3/33

Pro pozemky parc. č. 474, 478/2, 478/5, 476/1, 497/2 je již vydané rozhodnutí ze dne 7. 3. 2023 č. j. UKZUZ 037275/2023, sp. zn. SZ UKZUZ 021863/2023/05203 Ústředním kontrolním ústavem zemědělským umožňující výsadbu nové viniční plochy (**„Rozhodnutí UKZUS“** a **„Vinice“**). Záměr pak bude sloužit pro obhospodařování povolené Vinice. Na základě jednání s odborem územního rozvoje

MHMP byl určen parametr pro výstavbu staveb ve funkční ploše PS. Procento zastavěnosti je 3,39 %. Procento je bráno z plochy obhospodařované Vinice. Maximální zastavěná plocha objektu daná procentem zastavěnosti činí 309,92 m².

Na pozemcích parc. č. 469, 497/1, 497/2, 497/4, 503, 1696/1, 1696/2, 1696/3, 1697 v k. ú. Troja byl dále povolen stavební záměr na stavbu „Vila Trója“ („**Stávající stavba**“), a to rozhodnutím Stavebního Úřadu městské části Praha 7, sp. zn. MČ P7 350446/2021/SU/VF, č. j. MČ P7 349569/2023/SU/VF 202 Tr./R, které nabylo právní moci dne 31. 1. 2024 („**Rozhodnutí**“).

K rozšíření ÚSES.

Metropolitní plán nyní rozšířil plochu ÚSES nad stávající rozsah, a tím omezil možnost hospodaření na Vinici. Tím Metropolitní plán nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, zejména do pozemků parc. č. 474 a 479/2, neboť mu do budoucna znemožňuje rozvíjet své hospodaření na orgány veřejné správy povolené Vinici. Toto omezení má dopad nejen do vlastnického práva ve vztahu k Pozemkům, ale i do vlastnického práva v širším smyslu, a to smyslu rozvoje jeho podnikatelské činnosti v oblasti vinařství.

Omezení vyplývá z regulace prvků ÚSES stanovených Metropolitním plánem. Článek 114 odst. (1) Metropolitního plánu stanoví, že „*V biocentrech a biokoridorech ÚSES je přípustné provádět pouze takové změny v území, které ve svém komplexním působení nenaruší územní podmínky pro funkční způsobilost ÚSES.*“

Článek 29 odst. (2) Metropolitního plánu uvádí: „*Koncepce ÚSES je předurčena vymezením ÚSES nadmístního významu (regionálního a nadregionálního) v ZÚR a vychází z aktuálního oborového podkladu – Plánu místního ÚSES.*“

Biokoridor byl konkrétně vymezen na základě koncepce regionálního biokoridoru 500/Z/72 v Zásadách územního rozvoje. Zásady územního rozvoje však pro umístění Biokoridoru vymezují poměrně široké území a dávají tak pořizovateli Metropolitního plánu široké uvážení k jeho konkrétnímu zanesení do území. Při tomto uvážení by pořizovatel Metropolitního plánu měl zohlednit aktuální prověřený stav daného území, včetně povolených hospodářských, pěstitelských činností v území.

Obr. 6 – Trasa biokoridoru 500/Z/72 v ZUR

Metropolitní plán si klade za cíl zachování, obnovu a zvýšení ekologické stability v plochách řešených Metropolitním plánem, což je

nepochybně legitimní cíl, nicméně rozšíření stávajících ploch ÚSES musí být řádně odůvodněno s ohledem na principy vymezení ÚSES se zohledněním hospodářské činnosti, která na pozemcích zařazených do ÚSES má probíhat.

Rozšíření Biokoridoru nad rámec původního regionálního koridoru R3/33 není v Metropolitním plánu nijak věcně odůvodněno. V území, kde se Pozemky nacházejí, již bylo vydáno Rozhodnutí UKZUS, kterým byla povolena výsadba nové viniční plochy. Rozhodnutí UKZUS navazuje na stávající funkční určení Pozemků v platném územním plánu (PS – sady, zahrady, vinice), kde je umístění staveb souvisejících s hospodařením výslovně umožněno za stanovených podmínek. Záměr viničního domu je tak připravován v souladu se všemi platnými regulacemi i vydanými rozhodnutími. Za tohoto stavu je rozšíření systému ÚSES i na Pozemky Vinice nelogickým vymezením, neboť z logiky věci je zřejmé, že pozemky, na nichž je provozována Vinice nemohou plnit funkci územního systému ekologické stability ve stanoveném rozsahu.

I přes to návrh Metropolitního plánu nově rozšiřuje plochu Biokoridoru tak, že zasahuje přímo do částí Pozemků, na nichž má být jednak vysazena povolená Vinice, jednak umístěn objekt Záměru, který má sloužit potřebám Vinice. Tím dochází k faktickému znemožnění výkonu stávajícího Rozhodnutí UKZUS i řádného zemědělského využití Pozemků dle platného územního plánu.

Přitom způsob a podmínky vymezení ÚSES jsou detailně popsány v „*METODICE VYMEZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY*“ vydané Ministerstvem životního prostředí z března 2017 („*Metodika ÚSES*“).

Dle Metodiky ÚSES má být vymezení biokoridorů založeno na principech zohlednění aktuálního stavu krajiny, přiměřených prostorových nároků, zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině a přiměřené konzervativnosti. Volba konkrétních tras musí respektovat skutečný stav území tak, aby nedocházelo k nepřiměřeným zásahům do jiných zájmů. Návrh Metropolitního plánu se s těmito zásadami nevypořádává. Neuvádí, proč je nutné odchýlit se od původní trasy R3/33, ani z jakých podkladů vyplývá potřeba zasáhnout právě do Pozemků, přestože existují varianty, které mohou zajistit funkčnost ÚSES bez střetu s povoleným hospodářským využitím území, tj. povolené Vinice. Dle Metodiky ÚSES je přitom „*žádoucí v maximální možné míře využít půdu zemědělsky nevyužívanou.*“ před plochami zemědělsky využívanými. S tímto pravidlem není vymezení prvku ÚSES na pozemky Vinice v souladu.

Metodika ÚSES tedy výslovně požaduje, aby se biokoridory vymezovaly s ohledem na skutečný stav území, stávající využití

a další legitimní zájmy – a aby se pokud možno vyhýbaly plochám, kde by jejich vedení znamenalo nepřiměřené omezení. Návrh Metropolitního plánu se s těmito zásadami nevypořádává, resp. je nerespektuje, když prvek ÚSES rozšiřuje i na Vinici.

Rozšíření Biokoridoru na Pozemky tak není opřeno o odborné zdůvodnění a nerespektuje již vydaná správní rozhodnutí. Tím představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka. K rozšíření prvků ÚSES na Vinici a tím pádem k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva dochází i přesto, že zachování původních hranic koridoru R3/33 by umožnilo jak naplnění koncepce ÚSES, tak ochranu vlastnického práva na současné úrovni.

K umístění Záměru.

Jak již Vlastník uvedl, dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se Pozemky nachází z části ve funkční ploše PS – sady, zahrady vinice a z části na LR – lesní porost. Stavba Záměru „Viniční dům“ má být umístěna na pozemku parc. č. 497/2 a její umístění je dle platné územně plánovací dokumentace přípustné a bylo předběžně projednáno i s příslušným orgánem státní správy. Záměr byl připravován právě v důvěře v tuto regulaci a v návaznosti na Rozhodnutí UKZÚZ a Rozhodnutí. Stávající funkční určení Pozemků umožňuje možnost umisťování staveb souvisejících s hospodařením, technickým zázemím a zpracováním produkce. Záměr je koncipován tak, aby tvořil funkční, provozně propojený a technologicky ucelený celek jak s provozem Vinice, tak se Stávající stavbou.

Metropolitní plán však realizaci Záměru neumožňuje, neboť v samotách mohou být dle článku 91 *Samoty* odst. (3) Metropolitního plánu umisťovány nové stavby pouze v rámci zastavěných stavebních pozemků, a to o výšce maximálně 2 RNP, pokud se zastavěná plocha pozemku v rekreační lokalitě zvětší max. o 30 %. Tato regulace tedy vylučuje možnost umístit Záměr, „Viniční dům“, na pozemku parc. č. 497/2, který není zastavěným stavebním pozemkem, a fakticky znemožňuje realizaci Záměru, ačkoliv ten je funkčně i technologicky nezbytnou součástí řádného obhospodařování vinice povolené Rozhodnutím UKZÚZ a tvořil by se Stávající stavbou jeden funkční celek. I pokud by se Vlastníkovi podařilo scelit pozemek parc. č. 497/2 se zastavěným pozemkem parc. č. 496, popř. pokud se za jeden pozemek pro účely Metropolitního plánu považovali všechny pozemky zařazený do „*samoty*“ ve smyslu článku 91 Metropolitního plánu, tak možná plocha pro novou zástavbu dle Metropolitního plánu by činila maximálně pouze 75 m², zatímco pro realizaci Záměru je nutných 240,25 m² v úrovni 1. PP a 137,83 m² v úrovni 1. NP. Návrhem regulace Metropolitního plánu pro Pozemky je tak znemožněna realizace Záměru, a to i přes to, že Záměr je funkčně propojený s POVOLENOU VINICÍ a odbor územního rozvoje MHMP stanovil

jako možnou zastavitelnou plochu pozemků pro Záměr na až 309,9 m².

Jak je zjevné z výše uvedeného, tak navrženou regulací Pozemků Metropolitním plánem dochází k zásadnímu zásahu do vlastnického práva Vlastníka a k popření legitimních očekávání založených nejen na platné územně plánovací dokumentaci, ale zejména na pravomocných správních rozhodnutích (povolení Vinice, konzultace s OÚP MHMP, povolení vily). Jelikož Metropolitní plán neuvádí žádný důvod, proč má být dříve přípustné a správními orgány připuštěné řešení nově vyloučeno, nelze takto intenzivní omezení považovat za nezbytné či přiměřené.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

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

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

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

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem spočívající ve vymezení plochy Biokoridoru a omezení zastavitelnosti Pozemků tak, že oproti současnému stavu nebude možná realizace Záměru, však tyto základní zásady územního plánování nenaplnuje. Metropolitní plán je nepřezkoumatelný a nezákonný.

Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost rozšíření Biokoridoru nad rámec stávající trasy regionálního biokoridoru R3/33, neidentifikuje

žádný konkrétní veřejný zájem, jenž by vyžadoval zásah právě do částí Pozemků určených k povolené výsadbě Vinice (neprokazuje, že by bez ploch Vinice byl ÚSES nefunkční), a opomíjí posouzení alternativních tras, které by umožnily dosažení ekologické funkce ÚSES s výrazně menším dopadem do vlastnického práva Vlastníka. Takto pojatý zásah postrádá racionální zdůvodnění, nerespektuje aktuální prověřený stav území a zcela pomíjí legitimní očekávání Vlastníka vyplývající z platné územně plánovací regulace i vydaného Rozhodnutí UKZUS o povolení výsadby Vinice.

Stejně tak zařazení Pozemků v Samotě do nezastavitelné plochy ovocný sad a zahrada s grafickým regulativem samota je nepřiměřeným zásahem do práv vlastníka, neboť má za následek znemožnění realizace Záměru, který byl podle dosavadní územně plánovací dokumentace přípustný a Vlastník s ohledem na zásadu kontinuity veřejné správy na jeho realizaci spoléhal.

Takto nastavená regulace je proto v přímém rozporu se zásadou proporcionality a se zásadami minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv, neboť zcela svévolně ukládá Vlastníkovi nepřiměřená omezení bez, a to bez jakéhokoliv relevantního odůvodnění. Je třeba si uvědomit, že provoz Vinice bez Viničního domku bude z důvodu jejího umístění velice komplikovaný a méně ekonomicky udržitelný.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

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

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

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

3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

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

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

Těmto požadavkům návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům zjevně neodpovídá. V platném územním plánu jsou Pozemky stabilně vymezeny jako plocha PS – sady, zahrady, vinice, kde je umístění staveb a zařízení souvisejících s hospodařením v krajině přípustné za splnění stanovených podmínek. Tomu odpovídá i vydané Rozhodnutí UKZUS o povolení výsadby Vinice, které potvrzuje legitimní očekávání, že využití Pozemků pro zemědělské hospodaření je žádoucí, prověřené a funkčně vhodné. Nadto Vlastník uvádí, že s odborem územního rozvoje MHMP Záměr konzultoval a na základě jednání byl určen parametr pro výstavbu ve funkční ploše PS. Vlastník tak legitimně očekával, že v souladu s dohodnutými parametry bude moci Záměr realizovat.

Návrh Metropolitního plánu však nově pro Pozemky stanoví regulativy, které zásadně omezují zastavitelnost Pozemků a bez vysvětlení rozšiřuje trasu Biokoridoru tak, že zasahuje přímo do těch částí Pozemků, na kterých vlastník v souladu se zásadou legitimního očekávání plánoval realizaci Záměru spolu s Vinicí.

Tato změna je pro Vlastníka nepředvídatelná a v rozporu s legitimním očekáváním na stabilní vývoj regulace území. Vlastník nemohl s ohledem na stabilitu území předvídat tyto změny, nebo že by trasa Regionálního biokoridoru mohla být rozšířena nad rámec dosavadní trasy R3/33, a už vůbec ne takovým způsobem, který by zasáhl přímo do pozemků určených k povolené Vinici. Právě stabilita dosavadní regulace byla důvodem, proč Vlastník zahájil přípravu Záměru a investoval prostředky do přípravy projektové dokumentace. Tak zásadní změna, která nově vylučuje realizaci Záměru i výkon práv plynoucích z Rozhodnutí UKZUS, proto nemůže být považována za změnu rozumně očekávatelnou, natož předvídatelnou.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel Metropolitního plánu vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území a vysvětlit, proč je nezbytné odchýlit od stávající regulace území, a proč nebylo možné zachovat dosavadní řešení, které respektovalo skutečný stav území. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do využití Pozemků nepřiměřený, nepředvídatelný a odporující požadavkům na stabilitu regulace.

4) Přiměřenost zásahu

Dle výše uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257** platí, že zásah do vlastnického práva je „*přípustný pouze v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích k cíli. Při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl a zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce*“.

Ve vztahu k Pozemkům však návrh Metropolitního plánu tomuto požadavku zjevně nevyhovuje. Vlastník je toho názoru, že regulace navržená Metropolitním plánem pro Pozemky je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Razantní rozšíření stávajícího biokoridoru, představuje variantu regulace, která neúměrně omezuje vlastnické právo Vlastníka. Metropolitní plán přesto nezdůvodňuje, proč byla zvolena právě tato omezující varianta, a nikoliv jiná, mírnější úprava, jež by umožnila dosažení deklarovaných cílů plánování s menším dopadem na práva Vlastníka.

Vlastník nepřiměřenost zásahu do jeho vlastnického práva navrženou regulací spatřuje v tom, že dle nové regulace nebude možné v území umístit případně rozšiřovat již umístěné vinice a nebude ani možné k již umístěným vinicím, tj. k Vinici, umístit technologicky navazující stavby, tj. Záměr, a to vše bez toho, aby bylo dostatečně odůvodněno, že vymezení Biokoridoru nelze zachovat ve stávajícím rozsahu ÚSES, tj. že bez jeho rozšíření by Biokoridor, resp. ÚSES nebyl funkční a dále bez zdůvodnění, toho z jakého důvodu je omezeno umísťování u současných obhospodařovaných ploch funkčně propojené stavby, jako je tomu za současné regulace. Bez zdůvodnění nutnosti změny v kombinaci s Vlastníkovi povoleným vysázením Vinice a již započatou projektovou přípravou Záměru se jedná o zásah nepřiměřený a neodůvodněný.

Zvolená regulace proto neobstojí v požadavku přiměřenosti. Působí jako disproporční zásah, u něhož nelze dovodit, že by byl nezbytný, ani že by představoval nejšetrnější dostupné řešení. Metropolitní plán tak porušuje princip proporcionality ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu a vede k nadměrnému omezení využitelnosti Pozemku bez toho, aby byl prokázán racionální důvod pro nezvolení méně omezující varianty.

Za současného stavu a současného odůvodnění návrhu regulace Pozemku Metropolitním plánem se jedná o regulaci nepřiměřenou a sledovaného cíle by šlo dosáhnout méně invazivním a šetrnějším způsobem k právům Vlastníka.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše, Pozemky byly podle platného územního plánu stabilně určeny k využití jako plocha PS – sady, zahrady, vinice, a tomuto funkčnímu určení odpovídá i vydané Rozhodnutí UKZUS, kterým byla povolena výsadba nové vinice. Záměr viničního domu je proto připravován v souladu se všemi platnými regulacemi i se závaznými akty veřejné správy. Metropolitní plán však nově a bez věcného zdůvodnění zařazuje Pozemky do plochy – ovocný sad a zahrada a do samoty. Zároveň rozšiřuje regionální biokoridor způsobem, který zasahuje do klíčových částí Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci povolené Vinice i stavebního Záměru na ni navázaného. Jedná se o zásah do vlastnického práva, jehož intenzita musí být – dle ustálené judikatury správních soudů – vždy racionálně a přezkoumatelně odůvodněna.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu jednoznačně vyplývá, že zásah do vlastnického práva v důsledku územně plánovací regulace musí být opřen o přesvědčivé, odborné a věcně podložené důvody; musí být patrné, proč bylo zvoleno právě dané řešení a proč nebylo možné použít variantu méně omezující. Metropolitní plán však v případě vymezení Biokoridoru na Pozemcích žádné takové odůvodnění neposkytuje. Neuvádí, proč je nutné odchýlit se od dosavadní trasy regionálního biokoridoru R3/33 nebo proč nebyly využity jiné, méně konfliktní plochy v šíři vymezené Zásadami územního rozvoje tak, aby nebylo zasaženo do ploch Vinice a navazujícího stavebního Záměru.

Metodika ÚSES přitom výslovně požaduje, aby návrh tras biokoridorů respektoval aktuální stav území (pravomocně povolená Vinice), stávající způsob využití a legitimní zájmy vlastníků. Ukládá rovněž povinnost volit takové umístění, které minimalizuje zásahy do zemědělsky využívané půdy a preferuje vedení biokoridorů přes území, kde nedochází ke střetu s jinými zájmy. Návrh Metropolitního plánu se s těmito zásadami nejen nevypořádává, ale bez vysvětlení zasahuje právě do území, pro které veřejná správa nedávno sama povolila zemědělskou produkci.

Lze také upozornit na skutečnost, že v rámci širokého územního koridoru vymezeného Zásadami územního rozvoje zůstávají mimo Biokoridor rozsáhlé plochy severně od Pozemků, které jsou z hlediska ekologické funkce i absence střetu s legitimním využitím

území evidentně vhodnější. Metropolitní plán však nijak nezdůvodňuje, proč nebyly upřednostněny tyto méně konfliktní varianty a proč volí vedení biokoridoru v trase, která nejvýrazněji zasahuje do práv Vlastníka. Takový postup je diskriminační vůči Vlastníkovi, neboť jej neodůvodněně znevýhodňuje oproti ostatním pozemkům vlastníků, které jsou zahrnuty v koridoru biokoridoru dle ZÚR, avšak Metropolitním plánem do ÚSES zahrnuty nebyly.

Vlastník proto považuje navržené řešení za nepřiměřené, vnitřně rozporné a v důsledku toho nepřezkoumatelné. Metropolitní plán tak neobstojí v testu proporcionality ani v požadavku nediskriminační regulace.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhovaný vedení trasy Biokoridoru a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. že hranice regionálního biokoridoru Údolí Vltavy – Ládví budou upraveny do rozsahu odpovídajícího původnímu regionálnímu koridoru R3/33 vymezenému v platném územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, a aby Pozemky v samotě umístil do zastavitelné plochy – stavební blok“

Maxmilian Adam Skala

Přílohy:

- *Výpis z katastru nemovitostí*
- *Hmotová studie*
- *Návrh vinice*
- *Rozhodnutí Stavebního Úřadu městské části Praha 7, sp. zn. MČ P7 350446/2021/SU/VF, č. j. MČ P7 349569/2023/SU/VF 202 Tr./R*
- *Rozhodnutí Ústředního kontrolního ústavu zemědělského č. j. UKZUZ 037275/2023, sp. zn. SZ UKZUZ 021863/2023/05203*
- *Obr. 1 – Navrhované hranice regionálního biokoridoru Údolí Vltavy – Ládví – v přesných hranicích*
- *Obr. 2. Označení pozemků v samotě*
- *Obr. 3 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitním plánem*
- *Obr. 4 – navržené hranice ÚSES ve vztahu k Pozemkům*

- Obr. 5 – aktuální regulace platným územním plánem – plocha Regionálního koridoru R3/33

- Obr. 6 – Trasa biokoridoru 500/Z/72 v ZUR

Pozn. přílohy budou zaslány prostřednictvím datové schránky z důvodu rozměrnosti

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP je v souladu s PÚR a ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

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

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

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného

projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle

regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028216

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1557

Podatel | **ELIŠÁKOVÁ GABRIELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGS7M

Identifikátor podání Portálu Pražana | gvakr65s

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Troja - USES

Vyjádření

Vlastník Pozemků („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, aby došlo k úpravě rozlohy regionálního biokoridoru Údolí Vltavy – Ládví – v přesných hranicích 500/-/2515, a to jeho redukcí do hranic původního Regionálního koridoru R3/33 vymezeného současným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Alternativně Vlastník navrhuje, aby trasa regionálního biokoridoru Údolí Vltavy – Ládví – v přesných hranicích 500/-/2515 byla vedena severně od pozemků parc. č. 474, 476/1, 476/2, 478/2 a 478/5, v k. ú. Troja, zapsaných na LV č. 211 a 449, 496, 497/1, 497/2 a 497/4, v k. ú. Troja zapsaných na LV č. 8400, tak aby biokoridor do uvedených pozemků nezasahoval.[IN1]

Odůvodnění**A: Úvod:**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 474, 476/1, 476/2, 478/2 a 478/5, v k. ú. Troja, zapsaných na LV č. 211 a 449, 496, 497/1, 497/2 a 497/4, v k. ú. Troja zapsaných na LV č. 8400, vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k rozsahu funkčního zařazení Pozemků do plochy ovocný sad a zahrada s regulativem samota a k rozloze regionálního biokoridoru Údolí Vltavy – Ládví – v přesných hranicích 500/-/2515 nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu

B: Argumentace:

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 894 / Nad Trojou s kódem **N (19) R [S]**, tj. jako Stabilizovanou nezastavitelnou rekreační lokalitu s typem struktury krajina výrazných údolí. V lokalitě je vymezen ÚSES 500/-/2515 regionální biokoridor Údolí Vltavy – Ládví – v přesných hranicích („**Biokoridor**“). Pozemky jsou řazeny do plochy ovocný sad a zahrada. V území je vymezena samota na pozemcích parc. č. 497/1, 497/2, 496, 497/4 („**Pozemky v samotě**“).

Obr. 3 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitní plánem

Obr. 4 – navržené hranice ÚSES ve vztahu k Pozemkům

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hranic Biokoridoru stanovených Metropolitním plánem a zařazení Pozemků v Samotě do zastavitelné plochy ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i k

v kontextu aktuálního charakteru lokality, v níž jsou Pozemky umístěny.

1) K charakteru lokality, záměru Vlastníka a změnám navrženým Metropolitním plánem

K vinici a záměru.

Na části Pozemků má v úmyslu Vlastník realizovat stavební záměr *Objekt viničního domu („Záměr“)*, který je aktuálně ve fázi přípravy projektové dokumentace. K Záměru již byla vypracována hmotová studie. Dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se Pozemky nachází z části ve funkční ploše PS – sady, zahrady vinice a z části na LR – lesní porost. Stavba Záměru má být umístěna do plochy PS, do které lze podmíněně přípustně umístit stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití. Objekt obsahuje funkce potřebné k obhospodařování pozemku s vinicí a probíhajícími aktivitami souvisejícími se zpracováním vína (místnost pro příjem zpracování hroznů, lisovnu, místnost s vinifikátory, prostory pro čiření, filtraci a stáčení vína, místnosti pro skladování a archivaci vín, technické prostory, hygienické zázemí pracovníků apod.).

Obr. 5 – aktuální regulace platným územním plánem – plocha Regionálního koridoru R3/33

Pro pozemky parc. č. 474, 478/2, 478/5, 476/1, 497/2 je již vydané rozhodnutí ze dne 7. 3. 2023 č. j. UKZUZ 037275/2023, sp. zn. SZ UKZUZ 021863/2023/05203 Ústředním kontrolním ústavem zemědělským umožňující výsadbu nové viniční plochy (**„Rozhodnutí UKZUS“** a **„Vinice“**). Záměr pak bude sloužit pro obhospodařování povolené Vinice. Na základě jednání s odborem územního rozvoje MHMP byl určen parametr pro výstavbu staveb ve funkční ploše PS. Procento zastavěnosti je 3,39 %. Procento je bráno z plochy obhospodařované Vinice. Maximální zastavěná plocha objektu daná procentem zastavěnosti činí 309,92 m².

Na pozemcích parc. č. 469, 497/1, 497/2, 497/4, 503, 1696/1, 1696/2, 1696/3, 1697 v k. ú. Troja byl dále povolen stavební záměr na stavbu „Vila Trója“ (**„Stávající stavba“**), a to rozhodnutím Stavebního Úřadu městské části Praha 7, sp. zn. MČ P7 350446/2021/SU/VF, č. j. MČ P7 349569/2023/SU/VF 202 Tr./R, které nabylo právní moci dne 31. 1. 2024 (**„Rozhodnutí“**).

K rozšíření ÚSES.

Metropolitní plán nyní rozšířil plochu ÚSES nad stávající rozsah, a tím omezil možnost hospodaření na Vinici. Tím Metropolitní plán nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, zejména do pozemků parc. č. 474 a 479/2, neboť mu do budoucna znemožňuje rozvíjet své hospodaření na orgány veřejné správy povolené Vinici. Toto omezení má dopad nejen do vlastnického práva ve vztahu k Pozemkům, ale i do vlastnického práva v širším smyslu, a to smyslu rozvoje jeho podnikatelské činnosti v oblasti vinařství.

Omezení vyplývá z regulace prvků ÚSES stanovených Metropolitním plánem. Článek 114 odst. (1) Metropolitního plánu stanoví, že „*V biocentrech a biokoridorech ÚSES je přípustné provádět pouze takové změny v území, které ve svém komplexním působení nenaruší územní podmínky pro funkční způsobilost ÚSES.*“

Článek 29 odst. (2) Metropolitního plánu uvádí: „*Koncepce ÚSES je předurčena vymezením ÚSES nadmístního významu (regionálního a nadregionálního) v ZÚR a vychází z aktuálního oborového podkladu – Plánu místního ÚSES.*“

Biokoridor byl konkrétně vymezen na základě koncepce regionálního biokoridoru 500/Z/72 v Zásadách územního rozvoje. Zásady územního rozvoje však pro umístění Biokoridoru vymezují poměrně široké území a dávají tak pořizovateli Metropolitního plánu široké uvážení k jeho konkrétnímu zanesení do území. Při tomto uvážení by pořizovatel Metropolitního plánu měl zohlednit aktuální prověřený stav daného území, včetně povolených hospodářských, pěstitelských činností v území.

Obr. 6 – Trasa biokoridoru 500/Z/72 v ZUR

Metropolitní plán si klade za cíl zachování, obnovu a zvýšení ekologické stability v plochách řešených Metropolitním plánem, což je nepochybně legitimní cíl, nicméně rozšíření stávajících ploch ÚSES musí být řádně odůvodněno s ohledem na principy vymezování ÚSES se zohledněním hospodářské činnosti, která na pozemcích zařazených do ÚSES má probíhat.

Rozšíření Biokoridoru nad rámec původního regionálního koridoru R3/33 není v Metropolitním plánu nijak věcně odůvodněno. V území, kde se Pozemky nacházejí, již bylo vydáno Rozhodnutí UKZUS, kterým byla povolena výsadba nové viniční plochy. Rozhodnutí UKZUS navazuje na stávající funkční určení Pozemků v platném územním plánu (PS – sady, zahrady, vinice), kde je umístění staveb souvisejících s hospodařením výslovně umožněno za stanovených podmínek. Záměr viničního domu je tak připravován v souladu se všemi platnými regulacemi i vydanými rozhodnutími. Za tohoto stavu

je rozšíření systému ÚSES i na Pozemky Vinice nelogickým vymezením, neboť z logiky věci je zřejmé, že pozemky, na nichž je provozována Vinice nemohou plnit funkci územního systému ekologické stability ve stanoveném rozsahu.

I přes to návrh Metropolitního plánu nově rozšiřuje plochu Biokoridoru tak, že zasahuje přímo do částí Pozemků, na nichž má být jednak vysazena povolená Vinice, jednak umístěn objekt Záměru, který má sloužit potřebám Vinice. Tím dochází k faktickému znemožnění výkonu stávajícího Rozhodnutí UKZUS i řádného zemědělského využití Pozemků dle platného územního plánu.

Přitom způsob a podmínky vymezování ÚSES jsou detailně popsány v „*METODICE VYMEZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY*“ vydané Ministerstvem životního prostředí z března 2017 („*Metodika ÚSES*“).

Dle Metodiky ÚSES má být vymezování biokoridorů založeno na principech zohlednění aktuálního stavu krajiny, přiměřených prostorových nároků, zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině a přiměřené konzervativnosti. Volba konkrétních tras musí respektovat skutečný stav území tak, aby nedocházelo k nepřiměřeným zásahům do jiných zájmů. Návrh Metropolitního plánu se s těmito zásadami nevypořádává. Neuvádí, proč je nutné odchýlit se od původní trasy R3/33, ani z jakých podkladů vyplývá potřeba zasáhnout právě do Pozemků, přestože existují varianty, které mohou zajistit funkčnost ÚSES bez střetu s povoleným hospodářským využitím území, tj. povolené Vinice. Dle Metodiky ÚSES je přitom „*žádoucí v maximální možné míře využít půdu zemědělsky nevyužívanou.*“ před plochami zemědělsky využívanými. S tímto pravidlem není vymezení prvku ÚSES na pozemky Vinice v souladu.

Metodika ÚSES tedy výslovně požaduje, aby se biokoridory vymezovaly s ohledem na skutečný stav území, stávající využití a další legitimní zájmy – a aby se pokud možno vyhýbaly plochám, kde by jejich vedení znamenalo nepřiměřené omezení. Návrh Metropolitního plánu se s těmito zásadami nevypořádává, resp. je nerespektuje, když prvek ÚSES rozšiřuje i na Vinici.

Rozšíření Biokoridoru na Pozemky tak není opřeno o odborné zdůvodnění a nerespektuje již vydaná správní rozhodnutí. Tím představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka. K rozšíření prvků ÚSES na Vinici a tím pádem k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva dochází i přesto, že zachování původních hranic koridoru R3/33 by umožnilo jak naplnění koncepce ÚSES, tak ochranu vlastnického práva na současné úrovni.

K umístění Záměru.

Jak již Vlastník uvedl, dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se Pozemky nachází z části ve funkční ploše PS – sady, zahrady vinice a z části na LR – lesní porost. Stavba Záměru „Viniční dům“ má být umístěna na pozemku parc. č. 497/2 a její umístění je dle platné územně plánovací dokumentace přípustné a bylo předběžně projednáno i s příslušným orgánem státní správy. Záměr byl připravován právě v důvěře v tuto regulaci a v návaznosti na Rozhodnutí UKZÚZ a Rozhodnutí. Stávající funkční určení Pozemků umožňuje možnost umisťování staveb souvisejících s hospodařením, technickým zázemím a zpracováním produkce. Záměr je koncipován tak, aby tvořil funkční, provozně propojený a technologicky ucelený celek jak s provozem Vinice, tak se Stávající stavbou.

Metropolitní plán však realizaci Záměru neumožňuje, neboť v samotách mohou být dle článku 91 *Samoty* odst. (3) Metropolitního plánu umisťovány nové stavby pouze v rámci zastavěných stavebních pozemků, a to o výšce maximálně 2 RNP, pokud se zastavěná plocha pozemku v rekreační lokalitě zvětší max. o 30 %. Tato regulace tedy vylučuje možnost umístit Záměr, „Viniční dům“, na pozemku parc. č. 497/2, který není zastavěným stavebním pozemkem, a fakticky znemožňuje realizaci Záměru, ačkoliv ten je funkčně i technologicky nezbytnou součástí řádného obhospodařování vinice povolené Rozhodnutím UKZÚZ a tvořil by se Stávající stavbou jeden funkční celek. I pokud by se Vlastníkovi podařilo scelit pozemek parc. č. 497/2 se zastavěným pozemkem parc. č. 496, popř. pokud se za jeden pozemek pro účely Metropolitního plánu považovali všechny pozemky zařazené do „*samoty*“ ve smyslu článku 91 Metropolitního plánu, tak možná plocha pro novou zástavbu dle Metropolitního plánu by činila maximálně pouze 75 m², zatímco pro realizaci Záměru je nutných 240,25 m² v úrovni 1. PP a 137,83 m² v úrovni 1. NP. Návrhem regulace Metropolitního plánu pro Pozemky je tak znemožněna realizace Záměru, a to i přes to, že Záměr je funkčně propojený s POVOLENOU VINICÍ a odbor územního rozvoje MHMP stanovil jako možnou zastavitelnou plochu pozemků pro Záměr na až 309,9 m².

Jak je zjevné z výše uvedeného, tak navrženou regulací Pozemků Metropolitním plánem dochází k zásadnímu zásahu do vlastnického práva Vlastníka a k popření legitimních očekávání založených nejen na platné územně plánovací dokumentaci, ale zejména na pravomocných správních rozhodnutích (povolení Vinice, konzultace s OÚP MHMP, povolení vily). Jelikož Metropolitní plán neuvádí žádný důvod, proč má být dříve přípustné a správními orgány připuštěné řešení nově vyloučeno, nelze takto intenzivní omezení považovat za nezbytné či přiměřené.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

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

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

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

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem spočívající ve vymezení plochy Biokoridoru a omezení zastavitelnosti Pozemků tak, že oproti současnému stavu nebude možná realizace Záměru, však tyto základní zásady územního plánování nenaplnuje. Metropolitní plán je nepřezkoumatelný a nezákonný.

Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost rozšíření Biokoridoru nad rámec stávající trasy regionálního biokoridoru R3/33, neidentifikuje žádný konkrétní veřejný zájem, jenž by vyžadoval zásah právě do částí Pozemků určených k povolené výsadbě Vinice (neprokazuje, že by bez ploch Vinice byl ÚSES nefunkční), a opomíjí posouzení alternativních tras, které by umožnily dosažení ekologické funkce ÚSES s výrazně menším dopadem do vlastnického práva Vlastníka. Takto pojatý zásah postrádá racionální zdůvodnění, nerespektuje aktuální prověřený stav území a zcela pomíjí legitimní očekávání Vlastníka vyplývající z platné územně plánovací regulace i vydaného Rozhodnutí UKZUS o povolení výsadby Vinice.

Stejně tak zařazení Pozemků v Samotě do nezastavitelné plochy ovocný sad a zahrada s grafickým regulativem samota je nepřiměřeným zásahem do práv vlastníka, neboť má za následek znemožnění realizace Záměru, který byl podle dosavadní územně

plánovací dokumentace přípustný a Vlastník s ohledem na zásadu kontinuity veřejné správy na jeho realizaci spoléhal.

Takto nastavená regulace je proto v přímém rozporu se zásadou proporcionality a se zásadami minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv, neboť zcela svévolně ukládá Vlastníkovi nepřiměřená omezení bez, a to bez jakéhokoliv relevantního odůvodnění. Je třeba si uvědomit, že provoz Vinice bez Viničního domku bude z důvodu jejího umístění velice komplikovaný a méně ekonomicky udržitelný.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

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

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

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

3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

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

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

existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Těmto požadavkům návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům zjevně neodpovídá. V platném územním plánu jsou Pozemky stabilně vymezeny jako plocha PS – sady, zahrady, vinice, kde je umístění staveb a zařízení souvisejících s hospodařením v krajině přípustné za splnění stanovených podmínek. Tomu odpovídá i vydané Rozhodnutí UKZUS o povolení výsadby Vinice, které potvrzuje legitimní očekávání, že využití Pozemků pro zemědělské hospodaření je žádoucí, prověřené a funkčně vhodné. Nadto Vlastník uvádí, že s odborem územního rozvoje MHMP Záměr konzultoval a na základě jednání byl určen parametr pro výstavbu ve funkční ploše PS. Vlastník tak legitimně očekával, že v souladu s dohodnutými parametry bude moci Záměr realizovat.

Návrh Metropolitního plánu však nově pro Pozemky stanoví regulativy, které zásadně omezují zastavitelnost Pozemků a bez vysvětlení rozšiřuje trasu Biokoridoru tak, že zasahuje přímo do těch částí Pozemků, na kterých vlastník v souladu se zásadou legitimního očekávání plánoval realizaci Záměru spolu s Vinicí.

Tato změna je pro Vlastníka nepředvídatelná a v rozporu s legitimním očekáváním na stabilní vývoj regulace území. Vlastník nemohl s ohledem na stabilitu území předvídat tyto zněny, nebo že by trasa Regionálního biokoridoru mohla být rozšířena nad rámec dosavadní trasy R3/33, a už vůbec ne takovým způsobem, který by zasáhl přímo do pozemků určených k povolené Vinici. Právě stabilita dosavadní regulace byla důvodem, proč Vlastník zahájil přípravu Záměru a investoval prostředky do přípravy projektové dokumentace. Tak zásadní změna, která nově vylučuje realizaci Záměru i výkon práv plynoucích z Rozhodnutí UKZUS, proto nemůže být považována za změnu rozumně očekávatelnou, natož předvídatelnou.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel Metropolitního plánu vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území a vysvětlit, proč je nezbytné odchýlit od stávající regulace území, a proč nebylo možné zachovat dosavadní řešení, které respektovalo skutečný stav území. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do využití Pozemků nepřiměřený, nepředvídatelný a odporující požadavkům na stabilitu regulace.

4) Přiměřenost zásahu

Dle výše uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257** platí, že zásah do vlastnického práva je „*přípustný pouze v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích k cíli. Při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda*

existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl a zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce“.

Ve vztahu k Pozemkům však návrh Metropolitního plánu tomuto požadavku zjevně nevyhovuje. Vlastník je toho názoru, že regulace navržená Metropolitním plánem pro Pozemky je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Razantní rozšíření stávajícího biokoridoru, představuje variantu regulace, která neúměrně omezuje vlastnické právo Vlastníka. Metropolitní plán přesto nezdůvodňuje, proč byla zvolena právě tato omezující varianta, a nikoliv jiná, mírnější úprava, jež by umožnila dosažení deklarovaných cílů plánování s menším dopadem na práva Vlastníka.

Vlastník nepřiměřenost zásahu do jeho vlastnického práva navrženou regulací spatřuje v tom, že dle nové regulace nebude možné v území umisťovat případně rozšiřovat již umístěné vinice a nebude ani možné k již umístěným vinicím, tj. k Vinici, umístit technologicky navazující stavby, tj. Záměr, a to vše bez toho, aby bylo dostatečně odůvodněno, že vymezení Biokoridoru nelze zachovat ve stávajícím rozsahu ÚSES, tj. že bez jeho rozšíření by Biokoridor, resp. ÚSES nebyl funkční a dále bez zdůvodnění, toho z jakého důvodu je omezeno umisťování u současných obhospodařovaných ploch funkčně propojené stavby, jako je tomu za současné regulace. Bez zdůvodnění nutnosti změny v kombinaci s Vlastníkovi povoleným vysázením Vinice a již započatou projektovou přípravou Záměru se jedná o zásah nepřiměřený a neodůvodněný.

Zvolená regulace proto neobstojí v požadavku přiměřenosti. Působí jako disproporční zásah, u něhož nelze dovodit, že by byl nezbytný, ani že by představoval nejšetrnější dostupné řešení. Metropolitní plán tak porušuje princip proporcionality ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu a vede k nadměrnému omezení využitelnosti Pozemku bez toho, aby byl prokázán racionální důvod pro nezvolení méně omezující varianty.

Za současného stavu a současného odůvodnění návrhu regulace Pozemku Metropolitním plánem se jedná o regulaci nepřiměřenou a sledovaného cíle by šlo dosáhnout méně invazivním a šetrnějším způsobem k právům Vlastníka.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše, Pozemky byly podle platného územního plánu stabilně určeny k využití jako plocha PS – sady, zahrady, vinice, a tomuto funkčnímu určení odpovídá i vydané Rozhodnutí UKZUS, kterým byla povolena výsadba nové vinice. Záměr viničního domu je proto připravován v souladu se všemi platnými regulacemi

i se závaznými akty veřejné správy. Metropolitní plán však nově a bez věcného zdůvodnění zařazuje Pozemky do plochy – ovocný sad a zahrada a do samoty. Zároveň rozšiřuje regionální biokoridor způsobem, který zasahuje do klíčových částí Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci povolené Vinice i stavebního Záměru na ni navázaného. Jedná se o zásah do vlastnického práva, jehož intenzita musí být – dle ustálené judikatury správních soudů – vždy racionálně a přezkoumatelně odůvodněna.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu jednoznačně vyplývá, že zásah do vlastnického práva v důsledku územně plánovací regulace musí být opřen o přesvědčivé, odborné a věcně podložené důvody; musí být patrné, proč bylo zvoleno právě dané řešení a proč nebylo možné použít variantu méně omezující. Metropolitní plán však v případě vymezení Biokoridoru na Pozemcích žádné takové odůvodnění neposkytuje. Neuvádí, proč je nutné odchýlit se od dosavadní trasy regionálního biokoridoru R3/33 nebo proč nebyly využity jiné, méně konfliktní plochy v šíři vymezené Zásadami územního rozvoje tak, aby nebylo zasaženo do ploch Vinice a navazujícího stavebního Záměru.

Metodika ÚSES přitom výslovně požaduje, aby návrh tras biokoridorů respektoval aktuální stav území (pravomocně povolená Vinice), stávající způsob využití a legitimní zájmy vlastníků. Ukládá rovněž povinnost volit takové umístění, které minimalizuje zásahy do zemědělsky využívané půdy a preferuje vedení biokoridorů přes území, kde nedochází ke střetu s jinými zájmy. Návrh Metropolitního plánu se s těmito zásadami nejen nevypořádává, ale bez vysvětlení zasahuje právě do území, pro které veřejná správa nedávno sama povolila zemědělskou produkci.

Lze také upozornit na skutečnost, že v rámci širokého územního koridoru vymezeného Zásadami územního rozvoje zůstávají mimo Biokoridor rozsáhlé plochy severně od Pozemků, které jsou z hlediska ekologické funkce i absence střetu s legitimním využitím území evidentně vhodnější. Metropolitní plán však nijak nezdůvodňuje, proč nebyly upřednostněny tyto méně konfliktní varianty a proč volí vedení biokoridoru v trase, která nejvýrazněji zasahuje do práv Vlastníka. Takový postup je diskriminační vůči Vlastníkovi, neboť jej neodůvodněně znevýhodňuje oproti ostatním pozemkům vlastníků, které jsou zahrnuty v koridoru biokoridoru dle ZÚR, avšak Metropolitním plánem do ÚSES zahrnuty nebyly.

Vlastník proto považuje navržené řešení za nepřiměřené, vnitřně rozporné a v důsledku toho nepřezkoumatelné. Metropolitní plán tak neobstojí v testu proporcionality ani v požadavku nediskriminační regulace.

II. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhovaný vedení trasy Biokoridoru a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. že hranice regionálního biokoridoru Údolí Vltavy – Ládví budou upraveny do rozsahu odpovídajícího původnímu regionálnímu koridoru R3/33 vymezenému v platném územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, a aby Pozemky v samotě umístil do zastavitelné plochy – stavební blok“

Maxmilian Adam Skala

Přílohy:

- *Výpis z katastru nemovitostí*
- *Hmotová studie*
- *Návrh vinice*
- *Rozhodnutí Stavebního Úřadu městské části Praha 7, sp. zn. MČ P7 350446/2021/SU/VF, č. j. MČ P7 349569/2023/SU/VF 202 Tr./R*
- *Rozhodnutí Ústředního kontrolního ústavu zemědělského č. j. UKZUZ 037275/2023, sp. zn. SZ UKZUZ 021863/2023/05203*
- *Obr. 1 – Navrhované hranice regionálního biokoridoru Údolí Vltavy – Ládví – v přesných hranicích*
- *Obr. 2. Označení pozemků v samotě*
- *Obr. 3 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitní plánem*
- *Obr. 4 – navržené hranice ÚSES ve vztahu k Pozemkům*
- *Obr. 5 – aktuální regulace platným územním plánem – plocha Regionálního koridoru R3/33*
- *Obr. 6 – Trasa biokoridoru 500/Z/72 v ZUR*

Pozn. přílohy budou zaslány prostřednictvím datové schránky vzhledem k rozměrnosti

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je

při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací

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

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030231

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1557

Podatel | **ELIŠÁKOVÁ GABRIELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGSA7

Identifikátor podání Portálu Pražana | qyj5s8t9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | CE - vysky 103

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 2838/12, 2838/2, 2838/54, 2841/3, v k. ú. Nusle, **Ing. Václav Skala**, nar. 21. 12. 1954, bytem 6 Lacets Saint Leon Perigord I., 98000 Monaco, Monacké knížectví („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, aby čl. 103 odst. 6 zněl následovně:

*„Stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, je možné nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP, pokud RPB nové budovy nepřekročí RPB původní budovy a (i) regulovaná výška nové budovy nepřekročí regulovanou výšku původní budovy, (ii) **nebo počet nadzemních podlaží nové budovy bude shodný s počtem nadzemních podlaží stávající budovy a zároveň nedojde k absolutnímu navýšení výšky nové budovy o více jak 10 % oproti výšce současné budovy.***

V plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné při umísťování těchto nových budov vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.“

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2838/12, 2838/2, 2838/54, 2841/3 zapsaných na LV č. 8050 pro katastrální území Nusle, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich výškové regulaci nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu

B: Argumentace:

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 058 / Horní Pankrác s kódem Z **(03) O [S]**, tj. jako Stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s hybridním typem struktury a obytným způsobem využití. Pro Pozemky Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 27 RNP s maximální regulovanou výškou budovy 100 m.

Obr. 1 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitním plánem

Obr. 2 – navržená výšková regulace pro Pozemky a jeho okolí Metropolitním plánem

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnoty maximální regulované výšky budovy stanovené pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i k v kontextu aktuální zástavby lokality, v níž jsou Pozemky umístěny.

1) K charakteru lokality a výškové regulaci

Na Pozemcích se v současnosti nachází budova s č. p. 1702 „City Empiria“ („**City Empiria**“), která má 27 nadzemních podlaží a celkovou výšku 104 m, čímž překračuje výškový limit stanovený Metropolitním plánem. V lokalitě Horního Pankráce se nachází i další výškové budovy, které svou výškou přesahují hranici 100 m. Konkrétně jde o budovu City Tower s výškou 109 m a V Tower s výškou 104 m. Metropolitní plán stanoví pro Pozemky rozmezí podlažnosti 27 RNP a maximální výšku budov pouze 100 m, která je zároveň horní hranicí všech staveb v Praze dle návrhu Metropolitního plánu. Výšková regulace navržená Metropolitním plánem tak evidentně nereflektuje stávající výškové poměry této lokality.

Odůvodnění textové části Metropolitního plánu k čl. 18 mimo jiné uvádí, že:

„Nejvyšší stavby mají výšku i 100 m a spoluutváří panorama města již po několik desetiletí. Z těchto hodnot, ale nikoliv pouze na základě těchto hodnot, jsou definována rozmezí podlažností výškové regulace Metropolitního plánu.“

Stávající výškové dominanty Horního Pankráce svou výškou přesahující 100 m nikterak nenarušují panorama města ani jeho kompoziční stabilitu. Naopak, jak výslovně uvádí samotné odůvodnění Metropolitního plánu, tyto stavby „spoluutváří panorama města již po několik desetiletí“, a jsou tedy dlouhodobě prověřenou, urbanisticky přijatou a vizuálně zakotvenou součástí výškové hladiny území. Výšková hladina nad 100 m je tak v daném území dlouhodobě stabilizovaná. Metropolitní plán však tuto výškovou hladinu bez věcného či odborného zdůvodnění snižuje, a to navzdory skutečnosti, že stávající výškové stavby jsou v území po desetiletí plně integrovány a dotváří panorama města.

Takto nastavená regulace je vůči Vlastníkovi nepřiměřená a v praxi neumožňuje ani zachování stávajících kapacit území. Budova City Empiria dosahuje výšky 104 metrů, se započítáním antény 132 metrů, při současné konstrukční výšce podlaží přibližně 3,5 m. Tato konstrukční výška podlaží však již nevyhovuje současným technickým a stavebním normám a požadavkům na moderní výškové budovy (umístění a rozvody technologií, tloušťka nosných materiálů a tloušťka protipožárních konstrukčních prvků). Moderní administrativní či polyfunkční budovy musí zohledňovat současné požadavky na technické vybavení, požární bezpečnost, cirkulaci vzduchu, vedení rozsáhlejších instalací, umístění technologických podhledů a prostupů, jakož i zpřísněné parametry denního osvětlení a akustiky. Tyto požadavky v praxi vedou ke konstrukční výšce typických podlaží kolem 4 m.

Pokud by tedy v budoucnu vznikla potřeba nahradit stávající budovu novou stavbou – ať již z důvodu technické zaostalosti, ekonomické nevýhodnosti rekonstrukce či z jiných objektivních důvodů – nebylo by možné při zachování stejného počtu nadzemních podlaží dodržet výškový limit 100 m stanovený Metropolitním plánem, ani by nebylo možné dodržet současnou výšku budovy a využít ustanovení čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Nová stavba o 27 NP s odpovídající konstrukční výškou podlaží dosáhne nutně celkové výšky výrazně přesahující výškový limit Metropolitního plánu, a to nejméně o 10 metrů nad stanoveným limitem a o 6 metrů překračuje výškový limit dosažitelný při aplikaci čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Stavby o 27 nadzemních podlažích tak dle regulace metropolitního plánu nejsou prakticky realizovatelné.

Vlastníkovi je de facto znemožněno nejen rozvíjet území v souladu s jeho stávajícím urbanistickým charakterem, ale dokonce zajistit pouhou obnovu či náhradu stávajícího objektu v parametrech

odpovídajících současným právním, technickým a bezpečnostním požadavkům. Takový zásah neodpovídá principu legitimního očekávání, neboť výškové dominanty této lokality byly orgány veřejné správy prověřeny a akceptovány a již několik desetiletí tvoří integrální součást panoramatu Horního Pankráce, potažmo celé Prahy. Omezení, které neumožňuje realizovat ani stavbu odpovídající stávajícímu využití, ani rozvoj v parametrech vlastní koncepce Metropolitního plánu (27 RNP), je třeba považovat za nepřiměřený zásah, který není způsobitelný obstat při poměrování veřejného a soukromého zájmu.

Dle Čl. 18 odst. (1) textové části Metropolitního plánu je cílem výškové regulace zachování výškové různorodosti v různých částech města. Krycí list lokality 058 / Horní Pankrác pak uvádí, že cílem pro danou lokalitu je „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Horní Pankrác se strukturou hybridní.*“

Navrhovaná regulace však těmto cílům neodpovídá. Stávající výškové dominanty, jako City Empiria nebo City Tower vytvářejí definovanou výškovou hladinu, která je pro dané území typická a urbanisticky stabilizovaná. Metropolitní plán však bez dostatečného odůvodnění tuto hladinu snižuje, a to způsobem, který je v rozporu s deklarovaným cílem dotvořit a posilovat cílový charakter lokality. Nelze posilovat cílový charakter lokality, který je tvořen výškovou zástavbou za situace, kdy není dovolena ani nahrazení současných staveb stavbami novými o shodném počtu podlaží při dodržení dnešních standardů.

Vlastník plně respektuje potřebu pořizovatele Metropolitního plánu regulovat maximální výšku nové zástavby, zejména tam, kde je cílem chránit panoramatické linie, krajinný ráz, památkově chráněné stavby či jiné důležité hodnoty. V případě lokality Horního Pankráce však nedojde k zásahu do chráněného panoramatu, neboť při zvýšení výškového limitu na 110 metrů by se stále jednalo o konzervaci dnešní výškové úrovně. Dle názoru Vlastníka tak není v souladu s cílovým stavem lokality a ni s ochranou současného vlastnického práva nastavení výškového limitu tak, že neumožní nahrazení stávajících staveb stavbami shodnými, jen splňujícími dnešní standardy. City Empiria byla dokončena již v roce 1977 a City Tower v roce 1993, tedy před více než 30 lety. Tyto stavby přitom objektivně nenarušují panorama města ani jeho kompoziční rovnováhu. Naopak, samotné odůvodnění Metropolitního plánu výslovně uvádí, že nejvyšší stavby „spoluutváří panorama města již po několik desetiletí“. Jde tedy o výškovou hladinu, která je v území dlouhodobě akceptovaná, urbanisticky prověřená a vizuálně plně začleněná do panoramatu města. Chráněné panorama – pohled z Hradu je narušen nedokončenou novou zástavbou Pankráce, nikoli již existujícími budovami. U stávajících budov a jejich nahrazování zde tak není dál

legitimní důvod pro zpříšňování regulace pozemků, na kterých se tyto budovy nacházejí.

Celá lokalita Horní Pankrác se navíc nachází mimo oblast pro posuzování záměrů v panoramatech a vedutách i mimo památkové rezervace a zóny v hlavním městě Praze. Ponecháním možnosti nahrazovat stávající budovy novými budovami o shodném počtu podlaží, jež odpovídají dnešním standardům, tak nepochybně nedojde k narušení panoramatu UNESCO ani k zásahu do památkových rezervací či zón.

Obr. 3 – Lokalita Horní Pankrác mimo oblast pro posuzování záměrů v panoramatech a vedutách

Je proto zcela v rozporu se zásadami územního plánování, aby Metropolitní plán stanovil novou, nižší výškovou hranici, aniž by přesvědčivě zdůvodnil, proč již nelze zachovat výšku staveb, které jsou v území přítomny a začleněny více než tři desetiletí. Absence takového odůvodnění vede k závěru, že regulace neodpovídá reálným poměrům a není podložena veřejným zájmem, který by vyžadoval toto striktní omezení výškové hladiny právě na 100 m.

Z uvedeného je zjevné, že Metropolitní plán v části týkající se Pozemků nereflektuje charakter lokality, její výškové poměry ani stabilizovanou hybridní strukturu, kterou je dle Krycího listu třeba dále posilovat a dotvářet.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

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

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

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

Výšková regulace, kterou Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům navrhuje, však tyto základní zásady územního plánování zjevně nenaplní a Metropolitní plán je v tomto ohledu nepřezkoumatelný a nezákonný.

Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost takto intenzivního omezení, neidentifikuje žádný konkrétní veřejný zájem, který by vyžadoval snížení stávající výškové hladiny území, a rezignuje na posouzení alternativ, jež by umožnily dosažení sledovaného cíle při méně invazivním dopadu do vlastnického práva vlastníků současných výškových budov v lokalitě Horního Pankráce. Fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) v tomto případě naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Omezení, které neumožňuje realizovat ani stavbu odpovídající stávajícímu využití, ani rozvoj v parametrech vlastní koncepce Metropolitního plánu (27 RNP), je třeba považovat za zásah nepřiměřený, který není způsobilý obstát při poměrování veřejného a soukromého zájmu.

Takto nastavená regulace je proto v přímém rozporu se zásadou proporcionality a se zásadami minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv, neboť zcela svévolně ukládá Vlastníkovi nepřiměřená omezení bez, a to bez jakéhokoliv relevantního odůvodnění.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

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

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

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

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

3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

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

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

Těmto požadavkům návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům zjevně neodpovídá. Lokalita Horního Pankráče je po několik desetiletí utvářena stabilizovanou strukturou výškových dominant, jejichž výška se pohybuje v rozsahu cca 100–110 m, a které představují prověřené součásti panoramatu Prahy. Metropolitní plán však stanoví výškový strop pro všechny pro všechny budovy na 100 m.

Tato regulace je nepředvídatelná a z hlediska legitimních očekávání Vlastníka. Za současné situace je výšková hladina staveb na Pozemku omezena dle stávající struktury okolní zástavby, která je zde dlouhodobě stabilní. Právě tato stabilita vede k rozumnému očekávání, že nová územně plánovací dokumentace bude tuto strukturu respektovat a dotvářet, nikoli bezdůvodně rozrušovat její jednotný charakter prostřednictvím nové, nižší výškové regulace ve stabilizovaném území, která se bude týkat i pozemků na kterých jsou již výškové stavby umístěny. Právo Vlastníka očekávat stabilní, předvídatelný a kontinuální přístup veřejné správy tak není založeno

na abstraktní úvaze, nýbrž na reálném, dlouhodobě fungujícím stavu lokality.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území a vysvětlit, proč je třeba nastavit maximální regulovanou výšku budov na úrovni, která respektuje prověřený stav a výškovou hladinu stávající zástavby. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do regulace využití Pozemku nepřiměřený a nepředvídatelný.

4) Přiměřenost zvolené výškové regulace

Dle výše uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257** platí, že zásah do vlastnického práva je „*přípustný pouze v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích k cíli. Při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl a zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce*“.

Ve vztahu k Pozemkům však návrh Metropolitního plánu tomuto požadavku zjevně nevyhovuje. Vlastník je toho názoru, že navržená výšková regulace na jeho Pozemcích je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Omezení maximální regulované výšky budov na 100 m, představuje variantu regulace, která neúměrně omezuje vlastnické právo Vlastníka, a to tím, že mu neumožňuje na daném místě realizovat shodnou budovu jako dnes ve smyslu počtu nadzemních podlaží.

Dle názoru Vlastníka je nastavená maximální výška na úrovni 100 metrů dále nepřiměřená z následujícího důvodu. Pokud je sledovaným legitimním zájmem pořizovatele ochrana pražského panoramatu a pohledů z Hradu směrem na jih, tj. k lokalitě Horní Pankrác, tak je možné ochránit stávající panorama ve vztahu k pozemkům, na kterých již stojí výškové budovy mírnějším způsobem. Tímto mírnějším způsobem je dle názoru Vlastníka přinejmenším dále popsáný způsob. Pokud dnes má budova City Empiria výšku 104 metrů a s anténou 132 metrů, tak do panoramatu se propisuje celková výška stavby, tj. 132 metrů. Tj. panorama je dnes „narušeno“ 132 metrů vysokou stavbou. Aby tak nedošlo k narušení panoramatu, bylo by možné ve výškové regulaci stanovit, že nová budova, která nahrazuje stávající výškovou budovu může dosahovat maximální konstrukční výšky bez započítání jakýchkoliv zařízení maximálně 110 metrů za předpokladu, že zařízení umístěná nad konstrukční výškou nepřekročí současnou výšku. Ve vztahu k budově Vlastníka, tj. k City Empirii by to znamenalo, že tato budova může být nahrazena budovou o 27 NP s maximální konstrukční výškou podlaží 110 metrů za podmínky, že zařízení umístěná na střeše dosáhnou výšky maximálně 22 metrů. Touto regulací dojde

k zachování současné úrovně zásahu výškových budov do pražského panoramatu, situace bude z tohoto pohledu chráněného legitimního cíle zcela srovnatelná jako dnes.

Metropolitní plán přesto výše uvedenou, ani jinou variantu mírnějšího omezení vlastnického práva nebere v potaz a nezdůvodňuje, proč byla zvolena právě tato omezující varianta, když je zřejmé, že zde možná mírnější úprava existuje.

Zvolená regulace proto dle názoru Vlastníka nemůže obstát v požadavku přiměřenosti, neboť shodného cíle lze dosáhnout i k vlastnickému právu šetrnějším způsobem. Navržená výšková regulace Pozemku tak působí jako disproporční zásah, u něhož nelze dovodit, že by představoval nejšetrnější možné řešení. Metropolitní plán tak porušuje princip proporcionality ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu a vede k nadměrnému omezení využitelnosti Pozemku bez toho, aby byl prokázán racionální důvod pro nezvolení méně omezující varianty.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již vlastník uvedl výše v této námitce, Pozemky se nacházejí v území, které je dlouhodobě utvářeno výškovými dominantami o výšce 100–110 m se započítáním zařízení nad podlažími výšky až přes 130 metrů. Tyto dominanty o uvedené výšce jsou již desítky let součástí panoramatu Horního Pankráce, resp. panoramatu celé Prahy. Metropolitní plán však navrhuje novou, výrazně nižší maximální regulovanou výšku budov omezující veškerou zástavbu na 100 m, přičemž ani aplikace článku 106 odst. 6 Metropolitního plánu na stávající budovy neumožní nahrazení současných budov budovami novými o shodném počtu podlaží. Zvolení tohoto omezení postrádá odůvodnění, proč se jedná o to nejšetrnější řešení a nešlo přijmout regulaci ve vztahu k vlastnickému právu mírnější. Navržená regulace má přitom bezprostřední dopad na potenciál využitelnosti Pozemků, neboť znemožňuje realizovat stavbu, která nahradí stávající stavbu v parametrech 21. století. Jedná se tedy o zásah do vlastnického práva Vlastníka, jehož intenzita musí být v procesu územního plánování vždy přesvědčivě zdůvodněna.

Metropolitní plán v krycím listu pro danou lokalitu deklaruje jako zásadní urbanistický cíl dotvoření a posílení stabilizované lokality Horní Pankrác se strukturou hybridní. Přesto však návrh plánu, namísto respektování této stabilizované výškové hladiny, zavádí restriktivní výškové limity, které tuto stabilitu narušují, což je v přímém rozporu s deklarovaným cílem posílení dané struktury. Zároveň je třeba vzít v úvahu, že vzhledem k současným normám a standardům je realizace budovy o 27 nadzemních podlažích v rámci výškového limitu 100 m, popř. i při aplikaci čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu

fakticky nerealizovatelná. Jelikož chybí řádné odůvodnění nemožnosti přijetí mírnější regulace (např. jak navrhuje Vlastník výše) tak je Metropolitní plán v této části nepřezkoumatelný.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažili jím navrhovaný výškový strop budov a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. buď zvýšili maximální regulovanou výšku budovy pro rozmezí podlažnosti 27 nejméně na 110 m, nebo upravili znění článku 103 odst. 6 Metropolitního plánu tak, aby umožnil nahrazovat stávající budovy budovami novými o shodném počtu nadzemních podlaží při zohlednění standardů 21. století.

Ing. Václav Skala

Přílohy:

- *Výpis z katastru nemovitostí*
- *Obr. 1 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitním plánem*
- *Obr. 2 – navržená výšková regulace pro Pozemky a jeho okolí Metropolitním plánem*
- *Obr. 3 – Lokalita Horní Pankrác mimo oblast pro posuzování záměrů v panoramatech a vedutách*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, v daném území byla výšková regulace upravena na základě dohod s dotčeným orgánem v dřívějších fázích pořizování Metropolitního plánu nikoliv mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním. Ve fázi po "společném jednání" došlo k úpravě na základě stávajícího stavu, kdy jeden čtverec výškové regulace byl navýšen na 27 RNP stav. Hladina věží XIV. má, po dohodě s dotčeným orgánem, nastavenou maximální hodnotu 70 m. Viz krycí list lokality kapitola 200 vystavěné prostředí.

Námítka

ID 3030230

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1557

Podatel | **ELIŠÁKOVÁ GABRIELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGSA7

Identifikátor podání Portálu Pražana | qyj5s8t9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | CE - výšky

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 2838/12, 2838/2, 2838/54, 2841/3, v k. ú. Nusle, **xxxx („Vlastník“)**, navrhuje změnit Metropolitní plán tak, aby pasáž čl. 98 *Rozmezí podlažnosti* odst. 3 ohledně rozmezí podlažnosti 27 byla upravena tak, že bude znít: „*rozmezí podlažnosti 27 > 21 RNP max. 110 m*“.

Alternativně Vlastník navrhuje, aby bylo do čl. 98 *Rozmezí podlažnosti* odst. 3 přidáno nové rozmezí podlažnosti speciálně pro lokalitu Horní Pankrác s maximální regulovanou výškou budovy nejméně 110 m.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (**„Metropolitní plán“**), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2838/12, 2838/2, 2838/54, 2841/3 zapsaných na LV č. 8050 pro katastrální území Nusle, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (**„Pozemky“**).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich výškové regulaci nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu

B: Argumentace:

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 058 / Horní Pankrác s kódem Z **(03) O [S]**, tj. jako Stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s hybridním typem struktury a obytným způsobem využití. Pro Pozemky Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 27 RNP s maximální regulovanou výškou budovy 100 m.

Obr. 1 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitní plánem

Obr. 2 – navržená výšková regulace pro Pozemky a jeho okolí Metropolitním plánem

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnoty maximální regulované výšky budovy stanovené pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i k v kontextu aktuální zástavby lokality, v níž jsou Pozemky umístěny.

1) K charakteru lokality a výškové regulaci

Na Pozemcích se v současnosti nachází budova s č. p. 1702 „City Empiria“ („**City Empiria**“), která má 27 nadzemních podlaží a celkovou výšku 104 m, čímž překračuje výškový limit stanovený Metropolitním plánem. V lokalitě Horního Pankráce se nachází i další výškové budovy, které svou výškou přesahují hranici 100 m. Konkrétně jde o budovu City Tower s výškou 109 m a V Tower s výškou 104 m. Metropolitní plán stanoví pro Pozemky rozmezí podlažnosti 27 RNP a maximální výšku budov pouze 100 m, která je zároveň horní hranicí všech staveb v Praze dle návrhu Metropolitního plánu. Výšková regulace navržená Metropolitním plánem tak evidentně nereflektuje stávající výškové poměry této lokality.

Odůvodnění textové části Metropolitního plánu k čl. 18 mimo jiné uvádí, že:

„Nejvyšší stavby mají výšku i 100 m a spoluutváří panorama města již po několik desetiletí. Z těchto hodnot, ale nikoliv pouze na základě těchto hodnot, jsou definována rozmezí podlažností výškové regulace Metropolitního plánu.“

Stávající výškové dominanty Horního Pankráce svou výškou přesahující 100 m nikterak nenarušují panorama města ani jeho kompoziční stabilitu. Naopak, jak výslovně uvádí samotné odůvodnění Metropolitního plánu, tyto stavby „spoluutváří panorama města již po několik desetiletí“, a jsou tedy dlouhodobě prověřenou, urbanisticky přijatou a vizuálně zakotvenou součástí výškové hladiny území. Výšková hladina nad 100 m je tak v daném území dlouhodobě

stabilizovaná. Metropolitní plán však tuto výškovou hladinu bez věcného či odborného zdůvodnění snižuje, a to navzdory skutečnosti, že stávající výškové stavby jsou v území po desetiletí plně integrovány a dotváří panorama města.

Takto nastavená regulace je vůči Vlastníkovi nepřiměřená a v praxi neumožňuje ani zachování stávajících kapacit území. Budova City Empiria dosahuje výšky 104 metrů, se započítáním antény 132 metrů, při současné konstrukční výšce podlaží přibližně 3,5 m. Tato konstrukční výška podlaží však již nevyhovuje současným technickým a stavebním normám a požadavkům na moderní výškové budovy (umístění a rozvody technologií, tloušťka nosných materiálů a tloušťka protipožárních konstrukčních prvků). Moderní administrativní či polyfunkční budovy musí zohledňovat současné požadavky na technické vybavení, požární bezpečnost, cirkulaci vzduchu, vedení rozsáhlejších instalací, umístění technologických podhledů a prostupů, jakož i zpřísněné parametry denního osvětlení a akustiky. Tyto požadavky v praxi vedou ke konstrukční výšce typických podlaží kolem 4 m.

Pokud by tedy v budoucnu vznikla potřeba nahradit stávající budovu novou stavbou – ať již z důvodu technické zaostalosti, ekonomické nevýhodnosti rekonstrukce či z jiných objektivních důvodů – nebylo by možné při zachování stejného počtu nadzemních podlaží dodržet výškový limit 100 m stanovený Metropolitním plánem, ani by nebylo možné dodržet současnou výšku budovy a využít ustanovení čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Nová stavba o 27 NP s odpovídající konstrukční výškou podlaží dosáhne nutně celkové výšky výrazně přesahující výškový limit Metropolitního plánu, a to nejméně o 10 metrů nad stanoveným limitem a o 6 metrů překračuje výškový limit dosažitelný při aplikaci čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Stavby o 27 nadzemních podlažích tak dle regulace metropolitního plánu nejsou prakticky realizovatelné.

Vlastníkovi je de facto znemožněno nejen rozvíjet území v souladu s jeho stávajícím urbanistickým charakterem, ale dokonce zajistit pouhou obnovu či náhradu stávajícího objektu v parametrech odpovídajících současným právním, technickým a bezpečnostním požadavkům. Takový zásah neodpovídá principu legitimního očekávání, neboť výškové dominanty této lokality byly orgány veřejné správy prověřeny a akceptovány a již několik desetiletí tvoří integrální součást panoramatu Horního Pankráce, potažmo celé Prahy. Omezení, které neumožňuje realizovat ani stavbu odpovídající stávajícímu využití, ani rozvoj v parametrech vlastní koncepce Metropolitního plánu (27 RNP), je třeba považovat za nepřiměřený zásah, který není způsobitelný obstat při poměrování veřejného a soukromého zájmu.

Dle Čl. 18 odst. (1) textové části Metropolitního plánu je cílem výškové regulace zachování výškové různorodosti v různých částech města. Krycí list lokality 058 / Horní Pankrác pak uvádí, že cílem pro danou lokalitu je „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Horní Pankrác se strukturou hybridní.*“

Navrhovaná regulace však těmto cílům neodpovídá. Stávající výškové dominanty, jako City Empiria nebo City Tower vytvářejí definovanou výškovou hladinu, která je pro dané území typická a urbanisticky stabilizovaná. Metropolitní plán však bez dostatečného odůvodnění tuto hladinu snižuje, a to způsobem, který je v rozporu s deklarovaným cílem dotvořit a posilovat cílový charakter lokality. Nelze posilovat cílový charakter lokality, který je tvořen výškovou zástavbou za situace, kdy není dovolena ani nahrazení současných staveb stavbami novými o shodném počtu podlaží při dodržení dnešních standardů.

Vlastník plně respektuje potřebu pořizovatele Metropolitního plánu regulovat maximální výšku nové zástavby, zejména tam, kde je cílem chránit panoramatické linie, krajinný ráz, památkově chráněné stavby či jiné důležité hodnoty. V případě lokality Horního Pankráce však nedojde k zásahu do chráněného panoramatu, neboť při zvýšení výškového limitu na 110 metrů by se stále jednalo o konzervaci dnešní výškové úrovně. Dle názoru Vlastníka tak není v souladu s cílovým stavem lokality a ni s ochranou současného vlastnického práva nastavení výškového limitu tak, že neumožní nahrazení stávajících staveb stavbami shodnými, jen splňujícími dnešní standardy. City Empiria byla dokončena již v roce 1977 a City Tower v roce 1993, tedy před více než 30 lety. Tyto stavby přitom objektivně nenarušují panorama města ani jeho kompoziční rovnováhu. Naopak, samotné odůvodnění Metropolitního plánu výslovně uvádí, že nejvyšší stavby „spoluutváří panorama města již po několik desetiletí“. Jde tedy o výškovou hladinu, která je v území dlouhodobě akceptovaná, urbanisticky prověřená a vizuálně plně začleněná do panoramatu města. Chráněné panorama – pohled z Hradu je narušen nedokončenou novou zástavbou Pankráce, nikoli již existujícími budovami. U stávajících budov a jejich nahrazování zde tak není dál legitimní důvod pro zpřísnování regulace pozemků, na kterých se tyto budovy nacházejí.

Celá lokalita Horní Pankrác se navíc nachází mimo oblast pro posuzování záměrů v panoramatech a vedutách i mimo památkové rezervace a zóny v hlavním městě Praze. Ponecháním možnosti nahrazovat stávající budovy novými budovami o shodném počtu podlaží, jež odpovídají dnešním standardům, tak nepochybně nedojde k narušení panoramatu UNESCO ani k zásahu do památkových rezervací či zón.

Obr. 3 – Lokalita Horní Pankrác mimo oblast pro posuzování záměrů v panoramatech a vedutách

Je proto zcela v rozporu se zásadami územního plánování, aby Metropolitní plán stanovil novou, nižší výškovou hranici, aniž by přesvědčivě zdůvodnil, proč již nelze zachovat výšku staveb, které jsou v území přítomny a začleněny více než tři desetiletí. Absence takového odůvodnění vede k závěru, že regulace neodpovídá reálným poměrům a není podložena veřejným zájmem, který by vyžadoval toto striktní omezení výškové hladiny právě na 100 m.

Z uvedeného je zjevné, že Metropolitní plán v části týkající se Pozemků nereflexuje charakter lokality, její výškové poměry ani stabilizovanou hybridní strukturu, kterou je dle Krycího listu třeba dále posilovat a dotvářet.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

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

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

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

Výšková regulace, kterou Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům navrhuje, však tyto základní zásady územního plánování zjevně nenaplnuje a Metropolitní plán je v tomto ohledu nepřezkoumatelný a nezákonný.

Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost takto intenzivního omezení, neidentifikuje žádný konkrétní veřejný zájem, který by vyžadoval snížení stávající výškové hladiny území, a rezignuje na posouzení alternativ, jež by umožnily dosažení sledovaného cíle při méně invazivním dopadu do vlastnického práva vlastníků současných výškových budov v lokalitě Horního Pankráce. Fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) v tomto případě naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Omezení, které neumožňuje realizovat ani stavbu odpovídající stávajícímu využití, ani rozvoj v parametrech vlastní koncepce Metropolitního plánu (27 RNP), je třeba považovat za zásah nepřiměřený, který není způsobilý obstat při poměrování veřejného a soukromého zájmu.

Takto nastavená regulace je proto v přímém rozporu se zásadou proporcionality a se zásadami minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv, neboť zcela svévolně ukládá Vlastníkovi nepřiměřená omezení bez, a to bez jakéhokoliv relevantního odůvodnění.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

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

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

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

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

3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

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

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

Těmto požadavkům návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům zjevně neodpovídá. Lokalita Horního Pankráče je po několik desetiletí utvářena stabilizovanou strukturou výškových dominant, jejichž výška se pohybuje v rozsahu cca 100–110 m, a které představují prověřené součásti panoramatu Prahy. Metropolitní plán však stanoví výškový strop pro všechny pro všechny budovy na 100 m.

Tato regulace je nepředvídatelná a z hlediska legitimních očekávání Vlastníka. Za současné situace je výšková hladina staveb na Pozemku omezena dle stávající struktury okolní zástavby, která je zde dlouhodobě stabilní. Právě tato stabilita vede k rozumnému očekávání, že nová územně plánovací dokumentace bude tuto strukturu respektovat a dotvářet, nikoli bezdůvodně rozrušovat její jednotný charakter prostřednictvím nové, nižší výškové regulace ve stabilizovaném území, která se bude týkat i pozemků na kterých jsou již výškové stavby umístěny. Právo Vlastníka očekávat stabilní, předvídatelný a kontinuální přístup veřejné správy tak není založeno na abstraktní úvaze, nýbrž na reálném, dlouhodobě fungujícím stavu lokality.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území a vysvětlit, proč je třeba nastavit maximální regulovanou výšku budov na úrovni, která respektuje prověřený stav a výškovou hladinu stávající zástavby. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do regulace využití Pozemku nepřiměřený a nepředvídatelný.

4) Přiměřenost zvolené výškové regulace

Dle výše uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257 platí, že zásah do vlastnického práva je „přípustný pouze v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích k cíli. Při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl a zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce“.

Ve vztahu k Pozemkům však návrh Metropolitního plánu tomuto požadavku zjevně nevyhovuje. Vlastník je toho názoru, že navržená výšková regulace na jeho Pozemcích je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Omezení maximální regulované výšky budov na 100 m, představuje variantu regulace, která neúměrně omezuje vlastnické právo Vlastníka, a to tím, že mu neumožňuje na daném místě realizovat shodnou budovu jako dnes ve smyslu počtu nadzemních podlaží.

Dle názoru Vlastníka je nastavená maximální výška na úrovni 100 metrů dále nepřiměřená z následujícího důvodu. Pokud je sledovaným legitimním zájmem pořizovatele ochrana pražského panoramatu a pohledů z Hradu směrem na jih, tj. k lokalitě Horní Pankrác, tak je možné ochránit stávající panorama ve vztahu k pozemkům, na kterých již stojí výškové budovy mírnějším způsobem. Tímto mírnějším způsobem je dle názoru Vlastníka přinejmenším dále popsáný způsob. Pokud dnes má budova City Empiria výšku 104 metrů a s anténou 132 metrů, tak do panoramatu se propisuje celková výška stavby, tj. 132 metrů. Tj. panorama je dnes „narušeno“ 132 metrů vysokou stavbou. Aby tak nedošlo k narušení panoramatu, bylo by možné ve výškové regulaci stanovit, že nová budova, která nahrazuje stávající výškovou budovu může dosahovat maximální konstrukční výšky bez započítání jakýchkoliv zařízení maximálně 110 metrů za předpokladu, že zařízení umístěná nad konstrukční výškou nepřekročí současnou výšku. Ve vztahu k budově Vlastníka, tj. k City Empirii by to znamenalo, že tato budova může být nahrazena budovou o 27 NP s maximální konstrukční výškou podlaží 110 metrů za podmínky, že zařízení umístěná na střeše dosáhnou výšky maximálně 22 metrů. Touto regulací dojde k zachování současné úrovně zásahu výškových budov do pražského panoramatu, situace bude z tohoto pohledu chráněného legitimního cíle zcela srovnatelná jako dnes.

Metropolitní plán přesto výše uvedenou, ani jinou variantu mírnějšího omezení vlastnického práva nebere v potaz a nezodpovídá, proč byla zvolena právě tato omezující varianta, když je zřejmé, že zde možná mírnější úprava existuje.

Zvolená regulace proto dle názoru Vlastníka nemůže obstát v požadavku přiměřenosti, neboť shodného cíle lze dosáhnout i k vlastnickému právu šetrnějším způsobem. Navržená výšková

regulace Pozemku tak působí jako disproporční zásah, u něhož nelze dovodit, že by představoval nejšetrnější možné řešení. Metropolitní plán tak porušuje princip proporcionality ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu a vede k nadměrnému omezení využitelnosti Pozemku bez toho, aby byl prokázán racionální důvod pro nezvolení méně omezující varianty.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již vlastník uvedl výše v této námitce, Pozemky se nacházejí v území, které je dlouhodobě utvářeno výškovými dominantami o výšce 100–110 m se započítáním zařízení nad podlažími výšky až přes 130 metrů. Tyto dominanty o uvedené výšce jsou již desítky let součástí panoramatu Horního Pankráce, resp. panoramatu celé Prahy. Metropolitní plán však navrhuje novou, výrazně nižší maximální regulovanou výšku budov omezující veškerou zástavbu na 100 m, přičemž ani aplikace článku 106 odst. 6 Metropolitního plánu na stávající budovy neumožní nahrazení současných budov budovami novými o shodném počtu podlaží. Zvolení tohoto omezení postrádá odůvodnění, proč se jedná o to nejšetrnější řešení a nešlo přijmout regulaci ve vztahu k vlastnickému právu mírnější. Navržená regulace má přitom bezprostřední dopad na potenciál využitelnosti Pozemků, neboť znemožňuje realizovat stavbu, která nahradí stávající stavbu v parametrech 21. století. Jedná se tedy o zásah do vlastnického práva Vlastníka, jehož intenzita musí být v procesu územního plánování vždy přesvědčivě zdůvodněna.

Metropolitní plán v krycím listu pro danou lokalitu deklaruje jako zásadní urbanistický cíl dotvoření a posílení stabilizované lokality Horní Pankrác se strukturou hybridní. Přesto však návrh plánu, namísto respektování této stabilizované výškové hladiny, zavádí restriktivní výškové limity, které tuto stabilitu narušují, což je v přímém rozporu s deklarovaným cílem posílení dané struktury. Zároveň je třeba vzít v úvahu, že vzhledem k současným normám a standardům je realizace budovy o 27 nadzemních podlažích v rámci výškového limitu 100 m, popř. i při aplikaci čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu fakticky nerealizovatelná. Jelikož chybí řádné odůvodnění nemožnosti přijetí mírnější regulace (např. jak navrhuje Vlastník výše) tak je Metropolitní plán v této části nepřezkoumatelný.

II. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhovaný výškový strop budov a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. buď zvýšili maximální regulovanou výšku budovy pro rozmezí podlažnosti 27 nejméně na 110 m, nebo upravili znění článku 103 odst. 6 Metropolitního plánu tak, aby umožnil

nahrazovat stávající budovy budovami novými o shodném počtu nadzemních podlaží při zohlednění standardů 21. století.

Ing. Václav Skala

Přílohy:

- *Výpis z katastru nemovitostí*
- *Obr. 1 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitní plánem*
- *Obr. 2 – navržená výšková regulace pro Pozemky a jeho okolí Metropolitním plánem*
- *Obr. 3 – Lokalita Horní Pankrác mimo oblast pro posuzování záměrů v panoramatech a vedutách*

I. Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

A: Úvod:

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2838/12, 2838/2, 2838/54, 2841/3 zapsaných na LV č. 8050 pro katastrální území Nusle, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich výškové regulaci nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu

B: Argumentace:

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 058 / Horní Pankrác s kódem Z **(03) O [S]**, tj. jako Stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s hybridním typem struktury a obytným způsobem využití. Pro Pozemky Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 27 RNP s maximální regulovanou výškou budovy 100 m.

Obr. 1 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitní plánem

*Obr. 2 – navržená výšková regulace pro Pozemky a jeho okolí
Metropolitním plánem*

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnoty maximální regulované výšky budovy stanovené pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i k v kontextu aktuální zástavby lokality, v níž jsou Pozemky umístěny.

1) K charakteru lokality a výškové regulaci

Na Pozemcích se v současnosti nachází budova s č. p. 1702 „City Empiria“ („**City Empiria**“), která má 27 nadzemních podlaží a celkovou výšku 104 m, čímž překračuje výškový limit stanovený Metropolitním plánem. V lokalitě Horního Pankráce se nachází i další výškové budovy, které svou výškou přesahují hranici 100 m. Konkrétně jde o budovu City Tower s výškou 109 m a V Tower s výškou 104 m. Metropolitní plán stanoví pro Pozemky rozmezí podlažnosti 27 RNP a maximální výšku budov pouze 100 m, která je zároveň horní hranicí všech staveb v Praze dle návrhu Metropolitního plánu. Výšková regulace navržená Metropolitním plánem tak evidentně nereflektuje stávající výškové poměry této lokality.

Odůvodnění textové části Metropolitního plánu k čl. 18 mimo jiné uvádí, že:

„Nejvyšší stavby mají výšku i 100 m a spoluutváří panorama města již po několik desetiletí. Z těchto hodnot, ale nikoliv pouze na základě těchto hodnot, jsou definována rozmezí podlažností výškové regulace Metropolitního plánu.“

Stávající výškové dominanty Horního Pankráce svou výškou přesahující 100 m nikterak nenarušují panorama města ani jeho kompoziční stabilitu. Naopak, jak výslovně uvádí samotné odůvodnění Metropolitního plánu, tyto stavby „spoluutváří panorama města již po několik desetiletí“, a jsou tedy dlouhodobě prověřenou, urbanisticky přijatou a vizuálně zakotvenou součástí výškové hladiny území. Výšková hladina nad 100 m je tak v daném území dlouhodobě stabilizovaná. Metropolitní plán však tuto výškovou hladinu bez věcného či odborného zdůvodnění snižuje, a to navzdory skutečnosti, že stávající výškové stavby jsou v území po desetiletí plně integrovány a dotváří panorama města.

Takto nastavená regulace je vůči Vlastníkovi nepřiměřená a v praxi neumožňuje ani zachování stávajících kapacit území. Budova City Empiria dosahuje výšky 104 metrů, se započítáním antény 132 metrů, při současné konstrukční výšce podlaží přibližně 3,5 m. Tato konstrukční výška podlaží však již nevyhovuje současným

technickým a stavebním normám a požadavkům na moderní výškové budovy (umístění a rozvody technologií, tloušťka nosných materiálů a tloušťka protipožárních konstrukčních prvků). Moderní administrativní či polyfunkční budovy musí zohledňovat současné požadavky na technické vybavení, požární bezpečnost, cirkulaci vzduchu, vedení rozsáhlejších instalací, umístění technologických podhledů a prostupů, jakož i zpřísněné parametry denního osvětlení a akustiky. Tyto požadavky v praxi vedou ke konstrukční výšce typických podlaží kolem 4 m.

Pokud by tedy v budoucnu vznikla potřeba nahradit stávající budovu novou stavbou – ať již z důvodu technické zaostalosti, ekonomické nevýhodnosti rekonstrukce či z jiných objektivních důvodů – nebylo by možné při zachování stejného počtu nadzemních podlaží dodržet výškový limit 100 m stanovený Metropolitním plánem, ani by nebylo možné dodržet současnou výšku budovy a využít ustanovení čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Nová stavba o 27 NP s odpovídající konstrukční výškou podlaží dosáhne nutně celkové výšky výrazně přesahující výškový limit Metropolitního plánu, a to nejméně o 10 metrů nad stanoveným limitem a o 6 metrů překračuje výškový limit dosažitelný při aplikaci čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Stavby o 27 nadzemních podlažích tak dle regulace metropolitního plánu nejsou prakticky realizovatelné.

Vlastníkovi je de facto znemožněno nejen rozvíjet území v souladu s jeho stávajícím urbanistickým charakterem, ale dokonce zajistit pouhou obnovu či náhradu stávajícího objektu v parametrech odpovídajících současným právním, technickým a bezpečnostním požadavkům. Takový zásah neodpovídá principu legitimního očekávání, neboť výškové dominanty této lokality byly orgány veřejné správy prověřeny a akceptovány a již několik desetiletí tvoří integrální součást panoramatu Horního Pankráce, potažmo celé Prahy. Omezení, které neumožňuje realizovat ani stavbu odpovídající stávajícímu využití, ani rozvoj v parametrech vlastní koncepce Metropolitního plánu (27 RNP), je třeba považovat za nepřiměřený zásah, který není způsobilý obstát při poměrování veřejného a soukromého zájmu.

Dle Čl. 18 odst. (1) textové části Metropolitního plánu je cílem výškové regulace zachování výškové různorodosti v různých částech města. Krycí list lokality 058 / Horní Pankrác pak uvádí, že cílem pro danou lokalitu je „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Horní Pankrác se strukturou hybridní.*“

Navrhovaná regulace však těmto cílům neodpovídá. Stávající výškové dominanty, jako City Empiria nebo City Tower vytvářejí definovanou výškovou hladinu, která je pro dané území typická a urbanisticky stabilizovaná. Metropolitní plán však bez dostatečného odůvodnění tuto hladinu snižuje, a to způsobem, který je v rozporu

s deklarovaným cílem dotvořit a posilovat cílový charakter lokality. Nelze posilovat cílový charakter lokality, který je tvořen výškovou zástavbou za situace, kdy není dovolena ani nahrazení současných staveb stavbami novými o shodném počtu podlaží při dodržení dnešních standardů.

Vlastník plně respektuje potřebu pořizovatele Metropolitního plánu regulovat maximální výšku nové zástavby, zejména tam, kde je cílem chránit panoramatické linie, krajinný ráz, památkově chráněné stavby či jiné důležité hodnoty. V případě lokality Horního Pankráce však nedojde k zásahu do chráněného panoramatu, neboť při zvýšení výškového limitu na 110 metrů by se stále jednalo o konzervaci dnešní výškové úrovně. Dle názoru Vlastníka tak není v souladu s cílovým stavem lokality a ni s ochranou současného vlastnického práva nastavení výškového limitu tak, že neumožní nahrazení stávajících staveb stavbami shodnými, jen splňujícími dnešní standardy. City Empiria byla dokončena již v roce 1977 a City Tower v roce 1993, tedy před více než 30 lety. Tyto stavby přitom objektivně nenarušují panorama města ani jeho kompoziční rovnováhu. Naopak, samotné odůvodnění Metropolitního plánu výslovně uvádí, že nejvyšší stavby „spoluutváří panorama města již po několik desetiletí“. Jde tedy o výškovou hladinu, která je v území dlouhodobě akceptovaná, urbanisticky prověřená a vizuálně plně začleněná do panoramatu města. Chráněné panorama – pohled z Hradu je narušen nedokončenou novou zástavbou Pankráce, nikoli již existujícími budovami. U stávajících budov a jejich nahrazování zde tak není dál legitimní důvod pro zpříšňování regulace pozemků, na kterých se tyto budovy nacházejí.

Celá lokalita Horní Pankrác se navíc nachází mimo oblast pro posuzování záměrů v panoramatech a vedutách i mimo památkové rezervace a zóny v hlavním městě Praze. Ponecháním možnosti nahrazovat stávající budovy novými budovami o shodném počtu podlaží, jež odpovídají dnešním standardům, tak nepochybně nedojde k narušení panoramatu UNESCO ani k zásahu do památkových rezervací či zón.

Obr. 3 – Lokalita Horní Pankrác mimo oblast pro posuzování záměrů v panoramatech a vedutách

Je proto zcela v rozporu se zásadami územního plánování, aby Metropolitní plán stanovil novou, nižší výškovou hranici, aniž by přesvědčivě zdůvodnil, proč již nelze zachovat výšku staveb, které jsou v území přítomny a začleněny více než tři desetiletí. Absence takového odůvodnění vede k závěru, že regulace neodpovídá reálným poměrům a není podložena veřejným zájmem, který by vyžadoval toto striktní omezení výškové hladiny právě na 100 m.

Z uvedeného je zjevné, že Metropolitní plán v části týkající se Pozemků nereflexuje charakter lokality, její výškové poměry ani stabilizovanou hybridní strukturu, kterou je dle Krycího listu třeba dále posilovat a dotvářet.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

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

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

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

Výšková regulace, kterou Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům navrhuje, však tyto základní zásady územního plánování zjevně nenaplnuje a Metropolitní plán je v tomto ohledu nepřezkoumatelný a nezákonný.

Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost takto intenzivního omezení, neidentifikuje žádný konkrétní veřejný zájem, který by vyžadoval snížení stávající výškové hladiny území, a rezignuje na posouzení alternativ, jež by umožnily dosažení sledovaného cíle při méně invazivním dopadu do vlastnického práva vlastníků současných výškových budov v lokalitě Horního Pankráce. Fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) v tomto případě naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Omezení, které neumožňuje realizovat ani stavbu odpovídající stávajícímu využití, ani rozvoj v parametrech vlastní

koncepce Metropolitního plánu (27 RNP), je třeba považovat za zásah nepřiměřený, který není způsobilý obstát při poměrování veřejného a soukromého zájmu.

Takto nastavená regulace je proto v přímém rozporu se zásadou proporcionality a se zásadami minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv, neboť zcela svévolně ukládá Vlastníkovi nepřiměřená omezení bez, a to bez jakéhokoliv relevantního odůvodnění.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

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

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

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

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

3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

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

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání

v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Těmto požadavkům návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům zjevně neodpovídá. Lokalita Horního Pankráče je po několik desetiletí utvářena stabilizovanou strukturou výškových dominant, jejichž výška se pohybuje v rozsahu cca 100–110 m, a které představují prověřené součásti panoramatu Prahy. Metropolitní plán však stanoví výškový strop pro všechny pro všechny budovy na 100 m.

Tato regulace je nepředvídatelná a z hlediska legitimních očekávání Vlastníka. Za současné situace je výšková hladina staveb na Pozemku omezena dle stávající struktury okolní zástavby, která je zde dlouhodobě stabilní. Právě tato stabilita vede k rozumnému očekávání, že nová územně plánovací dokumentace bude tuto strukturu respektovat a dotvářet, nikoli bezdůvodně rozrušovat její jednotný charakter prostřednictvím nové, nižší výškové regulace ve stabilizovaném území, která se bude týkat i pozemků na kterých jsou již výškové stavby umístěny. Právo Vlastníka očekávat stabilní, předvídatelný a kontinuální přístup veřejné správy tak není založeno na abstraktní úvaze, nýbrž na reálném, dlouhodobě fungujícím stavu lokality.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území a vysvětlit, proč je třeba nastavit maximální regulovanou výšku budov na úrovni, která respektuje prověřený stav a výškovou hladinu stávající zástavby. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do regulace využití Pozemku nepřiměřený a nepředvídatelný.

4) Přiměřenost zvolené výškové regulace

Dle výše uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257 platí, že zásah do vlastnického práva je „přípustný pouze v nezbytné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích k cíli. Při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl a zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce“.

Ve vztahu k Pozemkům však návrh Metropolitního plánu tomuto požadavku zjevně nevyhovuje. Vlastník je toho názoru, že navržená výšková regulace na jeho Pozemcích je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Omezení maximální regulované výšky budov

na 100 m, představuje variantu regulace, která neúměrně omezuje vlastnické právo Vlastníka, a to tím, že mu neumožňuje na daném místě realizovat shodnou budovu jako dnes ve smyslu počtu nadzemních podlaží.

Dle názoru Vlastníka je nastavená maximální výška na úrovni 100 metrů dále nepřiměřená z následujícího důvodu. Pokud je sledovaným legitimním zájmem pořizovatele ochrana pražského panoramatu a pohledů z Hradu směrem na jih, tj. k lokalitě Horní Pankrác, tak je možné ochránit stávající panorama ve vztahu k pozemkům, na kterých již stojí výškové budovy mírnějším způsobem. Tímto mírnějším způsobem je dle názoru Vlastníka přinejmenším dále popsáný způsob. Pokud dnes má budova City Empiria výšku 104 metrů a s anténou 132 metrů, tak do panoramatu se propisuje celková výška stavby, tj. 132 metrů. Tj. panorama je dnes „narušeno“ 132 metrů vysokou stavbou. Aby tak nedošlo k narušení panoramatu, bylo by možné ve výškové regulaci stanovit, že nová budova, která nahrazuje stávající výškovou budovu může dosahovat maximální konstrukční výšky bez započítání jakýchkoliv zařízení maximálně 110 metrů za předpokladu, že zařízení umístěná nad konstrukční výškou nepřekročí současnou výšku. Ve vztahu k budově Vlastníka, tj. k City Empirii by to znamenalo, že tato budova může být nahrazena budovou o 27 NP s maximální konstrukční výškou podlaží 110 metrů za podmínky, že zařízení umístěná na střeše dosáhnou výšky maximálně 22 metrů. Touto regulací dojde k zachování současné úrovně zásahu výškových budov do pražského panoramatu, situace bude z tohoto pohledu chráněného legitimního cíle zcela srovnatelná jako dnes.

Metropolitní plán přesto výše uvedenou, ani jinou variantu mírnějšího omezení vlastnického práva nebere v potaz a nezdůvodňuje, proč byla zvolena právě tato omezující varianta, když je zřejmé, že zde možná mírnější úprava existuje.

Zvolená regulace proto dle názoru Vlastníka nemůže obstát v požadavku přiměřenosti, neboť shodného cíle lze dosáhnout i k vlastnickému právu šetrnějším způsobem. Navržená výšková regulace Pozemku tak působí jako disproporční zásah, u něhož nelze dovodit, že by představoval nejšetrnější možné řešení. Metropolitní plán tak porušuje princip proporcionality ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu a vede k nadměrnému omezení využitelnosti Pozemku bez toho, aby byl prokázán racionální důvod pro nezvolení méně omezujících varianty.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již vlastník uvedl výše v této námitce, Pozemky se nacházejí v území, které je dlouhodobě utvářeno výškovými dominantami

o výšce 100–110 m se započítáním zařízení nad podlažími výšky až přes 130 metrů. Tyto dominanty o uvedené výšce jsou již desítky let součástí panoramatu Horního Pankráce, resp. panoramatu celé Prahy. Metropolitní plán však navrhuje novou, výrazně nižší maximální regulovanou výšku budov omezující veškerou zástavbu na 100 m, přičemž ani aplikace článku 106 odst. 6 Metropolitního plánu na stávající budovy neumožní nahrazení současných budov budovami novými o shodném počtu podlaží. Zvolení tohoto omezení postrádá odůvodnění, proč se jedná o to nejšetrnější řešení a nešlo přijmout regulaci ve vztahu k vlastnickému právu mírnější. Navržená regulace má přitom bezprostřední dopad na potenciál využitelnosti Pozemků, neboť znemožňuje realizovat stavbu, která nahradí stávající stavbu v parametrech 21. století. Jedná se tedy o zásah do vlastnického práva Vlastníka, jehož intenzita musí být v procesu územního plánování vždy přesvědčivě zdůvodněna.

Metropolitní plán v krycím listu pro danou lokalitu deklaruje jako zásadní urbanistický cíl dotvoření a posílení stabilizované lokality Horní Pankrác se strukturou hybridní. Přesto však návrh plánu, namísto respektování této stabilizované výškové hladiny, zavádí restriktivní výškové limity, které tuto stabilitu narušují, což je v přímém rozporu s deklarovaným cílem posílení dané struktury. Zároveň je třeba vzít v úvahu, že vzhledem k současným normám a standardům je realizace budovy o 27 nadzemních podlažích v rámci výškového limitu 100 m, popř. i při aplikaci čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu fakticky nerealizovatelná. Jelikož chybí řádné odůvodnění nemožnosti přijetí mírnější regulace (např. jak navrhuje Vlastník výše) tak je Metropolitní plán v této části nepřezkoumatelný.

II. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhovaný výškový strop budov a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. buď zvýšili maximální regulovanou výšku budovy pro rozmezí podlažnosti 27 nejméně na 110 m, nebo upravili znění článku 103 odst. 6 Metropolitního plánu tak, aby umožnil nahrazovat stávající budovy budovami novými o shodném počtu nadzemních podlaží při zohlednění standardů 21. století.

Ing. Václav Skala

Přílohy:

- *Výpis z katastru nemovitostí*

- *Obr. 1 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitním plánem*

- Obr. 2 – navržená výšková regulace pro Pozemky a jeho okolí
Metropolitním plánem

- Obr. 3 – Lokalita Horní Pankrác mimo oblast pro posuzování
záměrů v panoramatech a vedutách

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 98, se netýkaly možnosti požadovaného, to jest "aby podlažnosti 27 byla

upravena tak, že bude znít: rozmezí podlažnosti 27 > 21 RNP max. 110 m". Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace je v Metropolitním plánu stanovena jako koncepční nástroj kompozice města a ochrany panoramatu, nikoli pouze historického centra. Ochranu památkových hodnot a výklad veřejného zájmu v této oblasti uplatňuje dotčený orgán státní správy - Ministerstvo kultury, na jehož závazný požadavek byl tento limit v Metropolitním plánu stanoven. Metropolitní plán vytváří rámec, který umožňuje tento veřejný zájem uplatňovat a současně doplňovat strukturu města výškovými budovami v místech se stanovenou hladinou věží za stanovených podmínek. Regulace tedy nevylučuje vertikální rozvoj, ale soustřeďuje jej do vymezených poloh v souladu s koncepcí Metropolitního plánu.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3028218

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1558

Podatel | **LÍMAN JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHJMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | gvgpvamj

Lokalita | 917

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – požadavek na přeřazení pozemku p. č. 487/7 v k. ú. Petrovice mezi zastavitelné plochy určené pro bydlení

Vyjádření

Jako vlastník pozemku p. č. 487/7 v k. ú. Petrovice uplatňuji námítku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy.

Žádám o **zařazení pozemku p. č. 487/7 v k. ú. Petrovice mezi zastavitelné plochy určené pro bydlení (např. obytné území – OB)**, namísto dosavadního zařazení mezi nezastavitelné plochy.

Odůvodnění

Pozemek p. č. 487/7 v k. ú. Petrovice **bezprostředně navazuje na zastavěné území městské části Petrovice** a je **přístupný z veřejné komunikace**.

V jeho okolí se již nachází **stávající obytná zástavba a inženýrské sítě** (vodovod, kanalizace, elektřina), což umožňuje jeho reálné a hospodárné využití pro individuální bydlení.

Zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy by znamenalo **logické a kompaktní doplnění současné urbanistické struktury** Petrovic, bez záboru hodnotných přírodních ploch a bez negativního vlivu na krajinný ráz.

Pozemek není využíván pro intenzivní zemědělskou činnost a jeho současné zařazení mezi nezastavitelné plochy **neodpovídá reálnému charakteru území ani směřování rozvoje této lokality**.

Navrhovaná změna je proto v **souladu s principy udržitelného rozvoje města** a přispěje k přirozenému rozvoji rezidenčního území Petrovic.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo

možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3028221

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1560

Podatel | **HLÁVKA ROMAN**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0F6

Identifikátor podání Portálu Pražana | gw3dzi57

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemek 981/2, k.ú. Hlubočepy

Vyjádření

1. **zachovat funkční zařazení pozemku parc. č. 981/2 v k. ú. Hlubočepy v rozsahu platného ÚP**, tedy jako zastavitelnou plochu obytného funkčního celku (OB-F) dle současného územního plánu,
2. **obnovit zařazení pozemku 981/2 v k. ú. Hlubočepy mezi zastavitelné plochy** odpovídající rozsahu a zastavitelnosti v limitech současně platného územního plánu.

Odůvodnění

Navržená změna funkčního využití pozemku je:

- (a) **v rozporu s platným právem,**
- (b) **bez odborného zdůvodnění,**
- (c) **bez veřejného zájmu,**
- (d) **podkladem pro uplatnění náhrad škod a zmařených nákladů**
- (e) **nepřiměřená,**
- (f) **procesně vadná,**
- (g) **zasahující do legitimního očekávání,**
- (h) **s bytovou politikou a preferovanou bytovou funkcí,**
- (i) **v rozporu s cíli územního plánování hl. m. Prahy,**

(j) v rozporu se strategickým plánem hl. m. Prahy, který ukládá městu podporovat bytovou výstavbu a efektivní využívání zastavitelných ploch.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

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

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

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

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

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

část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu

MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou

řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytl, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036273

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1560

Podatel | **HLÁVKA ROMAN**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0JRX4

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**V. Návrh na řešení**

Žádám zpracovatele návrhu Metropolitního plánu, aby:

1. zachoval funkční zařazení pozemku parc. č. 981/2 v k. ú. Hlubočepy v rozsahu platného ÚP, tedy jako zastavitelnou plochu obytného funkčního celku (OB-F) dle současného územního plánu,
2. obnovil jeho zařazení mezi zastavitelné plochy odpovídající rozsahu a zastavitelnosti platného územního plánu,
3. vypořádal námitku v plném rozsahu a řádně jí zdůvodnil.

Odůvodnění**I. Označení napadené části návrhu Metropolitního plánu**

Námítka směřuje proti části návrhu Metropolitního plánu, která mění funkční zařazení pozemku parc. č. 981/2 v k. ú. Hlubočepy z dnes platné plochy OB-F (čistě obytné území) na nezastavitelnou plochu – park ve volné zástavbě (PZO). Tato změna představuje zásadní zásah do vlastnického práva, zbavení stavební funkce pozemku a popření dosavadního více než desetiletého projednání stavebního záměru.

Námítka je podávána podle § 52 odst. 2 stavebního zákona, přičemž požadují její úplné a věcné vypořádání v rozsahu stanoveném § 53 stavebního zákona a § 174 správního řádu.

II. Stručný popis skutečného stavu

(1) Pozemek parc. č. 981/2 je podle dosud platného územního plánu veden jako zastavitelná plocha OB-F.

(2) K pozemku existuje závazné stanovisko OÚR MHMP č. j. MHMP 1152382/2024 ze dne 26. 6. 2024, které potvrzuje soulad bytového záměru s platným ÚP, cíli a úkoly územního plánování.

(3) Probíhá projektová příprava od roku 2009, doložená projektovou dokumentací v několika variantách, projednáním a koordinací závazných stanovisek a dalších účastníků řízení.

(4) IPR Praha ve vyjádření z roku 2022 (k příjezdové komunikaci) výslovně uvádí, že pozemek 981/2 je zastavitelný a náleží k plánovanému bytovému areálu.

(5) Přilehlé pozemky v témž funkčním celku OB-F jsou v návrhu Metropolitního plánu ponechány jako zastavitelné, nedochází tedy k plošné změně územně plánovací koncepce, ale pouze k izolované změně u pozemku 981/2 bez odůvodnění.

(obrazové přílohy)

III. K napadené změně Metropolitního plánu – porušení základních zásad územního plánování

(1) Rozpor s platným územním plánem a závazným stanoviskem MHMP Návrh MP mění pozemek na nezastavitelný bez jakéhokoli odborného zdůvodnění a v přímém rozporu s platným územním plánem, který s výstavbou na pozemku počítá. Veřejně projednávaný návrh Metropolitního plánu přitom nerespektuje zásadu kontinuity územního plánování, opakovaně zdůrazněnou Nejvyšším správním soudem (např. srov. sp. zn. 8 As 79/2012), podle níž nesmí dojít ke zpochybnění očekávání, které stavebník nabyl při řádném postupu podle platného ÚP. Závazné stanovisko OÚR MHMP z roku 2024 tuto skutečnost znovu potvrzuje a výslovně uvádí soulad projektu s územním plánem. IPR tuto skutečnost ve své odpovědi na podaný podnět zcela ignoroval.

(2) Porušení principu legitimního očekávání Vlastník pozemku již od roku 2009 postupuje v souladu s platným ÚP a na základě těchto veřejnoprávních podkladů:

(a) zpracoval projektovou dokumentaci,

(b) doložil řadu stanovisek,

(c) investoval značné prostředky,

(d) provedl řezové studie, dopravní řešení a architektonické návrhy,

(e) obdržel závazné stanovisko uznávající stavební využití. Tím vzniklo maximální možné legitimní očekávání, které nelze prolomit libovolným závěrem bez hlubokého odůvodnění a testu proporcionality. Návrh MP takové odůvodnění neobsahuje.

Nejvyšší správní soud konstantně judikuje (např. srov. 8 As 6/2010, 1 Ao 1/2006), že pokud stavebník vynaložil investice v důvěře v platný územní plán, vzniká mu legitimní očekávání, které může být prolomeno pouze mimořádně silným veřejným zájmem. Ten zde absentuje

Uvedené judikáty NSS (8 As 79/2012, 8 As 6/2010 a 1 Ao 1/2006) shodně zdůrazňují, že legitimní očekávání stavebníka může být prolomeno pouze tehdy, je-li změna územně plánovací dokumentace koncepční, plošná a odborně zdůvodněná. V případě pozemku 981/2 však nejde o koncepční přestavbu celého území, nýbrž o jedinou izolovanou změnu vytrženou z kontextu, bez doprovodné odborné argumentace a bez plošné změny celého celku OB-F.

(3) Absence veřejného zájmu na změně funkce pozemku

IPR ve své odpovědi na podnět nepřináší žádný veřejný zájem, který by mohl ospravedlnit:

- (a) odejmutí stavební funkce,
- (b) znehodnocení majetku,
- (c) zastavení více než 10 let trvající projektové přípravy,
- (d) rozpor s bytovou politikou města.

Neuvádí se žádná ekologická hodnota, krajinnotvorná funkce, bezpečnostní riziko ani územní limity. Neexistuje ani argumentace dopravní, hluková nebo geologická. Změna tedy nemá žádný odborný důvod, je nekoncepční a nepřiměřená.

(4) Neprovedení testu proporcionality a zásah do vlastnického práva

Redukce stavební funkce pozemku představuje zásah do základního práva podle čl. 11 Listiny. Správní orgán musí v takovém případě:

- (a) vysvětlit legitimní cíl,
- (b) prokázat vhodnost,
- (c) prokázat nezbytnost,

(d) vážit přiměřenost dopadu.

V materiálech MP ani v odpovědi IPR žádné takové vyhodnocení nenajdeme. Zásah je tedy procesně i věcně vadný.

Stavebník je změnou z OB-F na PZO vystaven majetkové újmě spočívající ve zmařené investici neodůvodněným zásahem samosprávy. Toto změnou současně dojde k zásadnímu znehodnocení pozemku a zmaření více než desetileté projektové přípravy, což představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníka a stavebníka.

(5) Nerovné zacházení vůči okolním pozemkům

Z okolních ploch OB-F je ponechána stavební funkce, pouze náš pozemek je v návrhu MP neuvedeně vyčleněn jako nezastavitelný park.

Neexistuje žádný důvod, proč by měl být z celého souboru pozemků OB-F pouze pozemek 981/2:

(a) vyřazen,

(b) bez odůvodnění,

(c) bez vyhodnocení dopadů,

(d) bez veřejného zájmu.

(obrazové přílohy)

(6) Formální nedostatky předchozího podnětu ve stejné věci Nad uvedenou argumentaci Namítatel doplňuje, že i předchozí odpověď IPR ze dne 2.6.2025 na podnět k úpravě Metropolitního plánu vykazovala zásadní procesní vady:

(a) neobsahoval odůvodnění, pouze konstatování,

(b) neobsahovala odkazy na podklady,

(c) neobsahovala vypořádání argumentů podnětu,

(d) nepostihovala závazné stanovisko MHMP 2024,

(e) nepředkládala veřejný zájem,

(f) nezabývala se kontinuitou územního plánování. Takový postup není v souladu s § 174 správního řádu.

IV. Stručné shrnutí navržené změny funkčního využití pozemku a jeho dopady na stavebníka

Navržená změna funkčního využití pozemku je:

- (a) V ROZPORU S PLATNÝM PRÁVEM,
- (b) BEZ ODBORNÉHO ZDŮVODNĚNÍ,
- (c) BEZ VEŘEJNÉHO ZÁJMU,
- (d) PODKLADEM PRO UPLATNĚNÍ NÁHRAD ŠKOD A ZMAŘENÝCH NÁKLADŮ
- (e) NEPŘIMĚŘENÁ,
- (f) PROCESNĚ VADNÁ,
- (g) ZASAHOJÍCÍ DO LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ,
- (h) S BYTOVOU POLITIKOU A PREFEROVANOU BYTOVOU FUNKCÍ,
- (i) V ROZPORU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ HL. M. PRAHY,
- (j) V ROZPORU SE STRATEGICKÝM PLÁNEM HL. M. PRAHY, KTERÝ UKLÁDÁ MĚSTU PODPOROVAT BYTOVOU VÝSTAVBU A EFEKTIVNÍ VYUŽÍVÁNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Žádám proto, aby byla námitka vyhovujícím způsobem vypořádána a původní stavební funkce pozemku zachována.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

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

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

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje

reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

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

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

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání

vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028222

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1561

Podatel | **BALOUN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4DU

Identifikátor podání Portálu Pražana | gw9nyps7

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o doplnění „zahrádkové osady“ na parcele 784 k.ú.

Troja v rámci navrhované koncepce

Vyjádření

Dobrý den, navrhuji ve východní části parcely č. 784, k. ú. Troja vymezit plochu „Zahrádková osada (SES)“ v rozsahu dle přiloženého grafického podkladu. Zbývající část parcely zůstane v režimu ZMK – městská a krajinná zeleň a bude zajištěn průchod regionálního biokoridoru mimo nově vymezenou plochu zahrádek dle přiloženého posouzení.

Odůvodnění

Návrh vychází z historické kontinuity využití – na parcele č. 784 je ve mapách 1941 a 1997 doložena stavba; usilujeme o městskou rekreaci s převahou zeleně a zázemím. Po schválení změny by stavba byla posunuta k severovýchodnímu okraji parcely, kde by plnila rekreační a podpůrný účel v parametrech nízké intenzity. Umístění na východ umožní bezpečné a krátké napojení na kanalizační řad v ulici Nad Trojou, bez zásahu do hodnotných přírodních prvků a s respektem k ochranným pásmům technické infrastruktury (VTL plynovod). Tím je zajištěna technická proveditelnost a minimalizace zásahů do území. Navrhujeme respektovat a posunout trasu regionálního biokoridoru mimo dotčenou plochu v souladu s posouzením z roku 1998; obvodové vegetační pásy zůstanou zachovány a posíleny. Logiku záměru podporuje analogie s parcelou č. 778 (přes komunikaci), dále blízkost parcel č. 485–490, kde je vyznačena zahrádková osada či transformační plocha, a rovněž západní cíp parcely č. 792/1, který je veden jako zahrádková osada; návrh tak zapadá do stávající prostorové struktury a rekreačního rámce území. Veřejný přínos spočívá v kultivaci a zklidnění území, omezení nelegálních skládek a zlepšení bezpečnosti díky pravidelné správě. Návrh tedy představuje minimální, kontrolovanou intenzifikaci slučitelnou se

ZMK: zachovává převahu zeleně, doplňuje ji o nízkoobjemové rekreační prvky a obnovuje historicky doložené využití území. Rád s IPR návrh doplním a upřesním. Jsem otevřen diskuzi o využití zbývajících plochy v západní části parcely tak, aby nepustla, omezily se nežádoucí jevy a podpořily se rekreační aktivity obyvatel. Děkuji za Váš čas při vyřízení této žádosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

Námítka

ID 3030550

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1561

Podatel | **BALOUN TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW73H

Identifikátor podání Portálu Pražana | skgqv3bt

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zachování trasy regionálního biokoridoru R4/38 (parcela 784 k.ú. Troja)

Vyjádření

Po dnešní konzultaci s odborníky z Odboru územního rozvoje Magistrátu HMP v CAMPu s dovolením doplňuji první připomínku k parcele 784 k.ú. Troja o podrobnější námítku k RBK. Žádám o zachování stávající trasy regionálního biokoridoru R4/38 dle aktuálních výkresů ÚP – tedy pouze s dotykem jihozápadního cípu parcely č. 784 (k. ú. Troja) – bez rozšíření přes střed či východní část parcely. Navrhuji současně doplnit okrajové vegetační pásy v místě dotyku RBK a koordinovat je s navrženou rekreační plochou/SES ve východní části.

Odůvodnění

Dle aktuálních výkresů ÚP vede regionální biokoridor R4/38 pouze jihozápadním cípem parcely č. 784. Připomínáme existenci historicky doložené stavby v severozápadním rohu (mapy 1941 a 1997 – viz přílohy), s níž by případné rozšíření biokoridoru do této části bylo kolizní a prakticky neproveditelné; tento závěr je v souladu se souhlasným stanoviskem odboru životního prostředí z roku 1997, které potvrzuje vhodnost vedení ekologické vazby po okraji a nevhodnost zásahů do zastavěné části. Ekologická funkce – řešení na okraji: Zachování biokoridoru na okrajové (JZ) trase je realistické a funkční; navrhuje se jej posílit okrajovými vegetačními pásy a drobnými úkryty tak, aby nedocházelo k fragmentaci plánované rekreační plochy a současně se zvýšila konektivita ÚSES. Budoucí rozšíření (podmíněně): Po zapracování první připomínky a ověření provozu v území jsme otevřeni odborné debatě o cíleném rozšíření biokoridoru na další část parcely – pouze v rozsahu nekolidujícím s historickou zástavbou a technickou infrastrukturou.

Ještě jednou děkuji za zpracování námítky a zachování historického využití naší parcely v Troji.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení

ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028223

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1562

Podatel | **Rohan A three, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2OP

Identifikátor podání Portálu Pražana | gwmbmes6

Lokalita | 068

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1. Stavební uzávěra

Vyjádření

Požadujeme odstranění stavební uzávěry nacházející se m.j. na pozemcích v našem vlastnictví (parc. č. 767/130 a 767/174 v k.ú. Karlín):

Ve výkrese O01 je zakreslena stavební uzávěra (viz výstřižek, který tvoří přílohu podání této připomínky; žlutě zvýrazněné je zakreslení stavebních uzávěr). Zřejmě se jedná o stavební uzávěru dříve nazvanou jako „Pobřežní III, 1.etapa, úsek Šaldova – Za Invalidovnou“. Požadujeme odstranit toto neaktuální zobrazení (viz příloha tohoto podání, kde je na stránkách HMP informováno o zrušení stavebních uzávěr) z Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Stavební uzávěra (původně nazvaná „Pobřežní III, 1.etapa, úsek Šaldova – Za Invalidovnou“ byla zrušena/pozbyla platnosti ke dni 1.7.2025 (na základě §326 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů). Její neaktuální zobrazení či bezdůvodné opětovné zavedení (zřízena byla historicky z důvodu předpokládané výstavby komunikace, která je dnes již dokončena a v provozu) do návrhu územního plánu (Metropolitní plán) snižuje hodnotu a využitelnost našich pozemků a omezuje přípravu projektu Rohan City.

Neaktuální zobrazení či bezdůvodné znovuzavedení předmětné stavební uzávěry nebylo v návrhu Metropolitního plánu řádně vypořádáno ani odůvodněno.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Koordinační výkres O01 bude upraven, již neplatné stavební uzávěry budou z výkresu odstraněny.

Jedná se o limit v území, který není předmětem projednání návrhu MPP. Návrh MPP je pouze přebírá a zobrazuje v koordinačním výkresu (který sám o sobě není závazný – je pouze součástí odůvodnění). Nicméně v rámci aktualizace limitů bude zobrazena aktuální vrstva – tedy bez již neplatných předmětných uzávěr. Neaktuální stavební uzávěry budou odstraněny. Z výše uvedeného důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028225

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1564

Podatel | **ONDRYÁŠ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT3OF

Identifikátor podání Portálu Pražana | gwkih6y5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 1/Souhlasné vyjádření

Vyjádření

Souhlasné vyjádření/námítka/připomínka 1

Odůvodnění

Naše pozemky p.č. 3858/2 a p.č. 3844/6, k.ú. Modřany (viz Katastr nemovitostí) se nacházejí v návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025 (dále jen „MP 2025“) na jižním okraji rozvojové plochy **414/149/5197**. Tato lokalita/brownfield Do Koutů obsahuje dle **platného ÚP nezastavitelné pozemky (plochy ZMK a SO) a byly tak navrženy i pro MP v roce 2018**. Při Veřejném Projednávání MP 2018 jsme podali **Připomínku/Námítku f7b2mb**. **V současné verzi MP 2025 414/149/5197** je tato rozvojová plocha zařazena **jako zastavitelná obytná. Toto řešení považujeme za přínosné**, neboť formuje souvislou a navazující hranici zastavitelné plochy (s obytnou plochou Modřany Villas) před Loukou pod Cholupickým vrchem. Tímto je vytvořeno jednotné rozhraní k otevřené krajině a nestavebním plochám (zeleň a rekreační plochy). **K takto navrženému řešení nemáme další připomínky a považujeme je za vhodný základ pro další prověřování v navazujících řízeních.**

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028226

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1564

Podatel | **ONDRYÁŠ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT3OF

Identifikátor podání Portálu Pražana | gwkih6y5

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 2

Vyjádření

Požadujeme vypustit v textové části MP 2025 jakoukoli **závaznost, spojitost, souvislost či povinnost souladu** s Územní studií Komořany (dále jen „ÚS Komořany“) pro plochy 414/149/5197 a 414/149/5802 a nahradit ji vlastní regulací dle této námítky; ÚS Komořany ponechat pouze jako nezávazný podklad. Výkresové řešení ploch nebude doslovně přebírat ÚS, ale bude odpovídat vymezení dle přílohy č. 2.

Odůvodnění

Návrh 414/149/5802 kopíruje řešení ÚS Komořany tak jako Změnu Z3430.

Územní studie je dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), pouze územně plánovacím podkladem, nikoli závaznou částí územně plánovací dokumentace. **Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně dovodila, že z územní studie nelze bez dalšího přenášet závazné regulativy do opatření obecné povahy**, aniž by obstála jejich vlastní úvaha a odůvodnění v rámci pořizování územního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Územní studie je jedním z územně plánovacích podkladů pořizovaných dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Dle § 67 územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení

vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Územní studie slouží jako odborný podklad pro

- a) rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací,
- b) pořizování územně plánovací dokumentace, a to pouze v těch částech, v nichž není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- c) pořizování politiky územního rozvoje.

V případě, že je v území pořízena územní studie dle výše uvedeného, musí se jí stavební úřad (či příslušný dotčený orgán) zabývat. Legislativa neuvádí povinnost přihlížet k jiným (např. vlastním) regulacím či jiným studiím, jejichž pořízení nevyplyvá z platné legislativy.

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu (1 Ao 2/2009-86) je vhodné území pro určité využití prověřit případně i prostřednictvím územní studie ještě předtím, než závazně stanoví využití území vydáním územně plánovací dokumentace. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu (6 As 182/2021 54) je zřejmé, že pokud má být do územně plánovací dokumentace převzata regulace (zejména konkrétní regulativy) z územní studie, je v zájmu jednoznačnosti obsahu územně plánovací regulace žádoucí, aby části územní studie, které mají být učiněny závaznými, byly učiněny obsahem této územně plánovací dokumentace.

S ohledem na posuzování záměrů v místě, kde byla pořízena územní studie (a kdy dochází k uvedení důvodů výroku nebo výroků rozhodnutí, podkladů pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů - dle § 68 odst. 3) zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád), je v Metodickém doporučení k posuzování záměrů z hlediska územního plánování zpracovaným Ministerstvem pro místní rozvoj dále uvedeno: Dalším podkladem, který se bere v úvahu v rámci posuzování záměru, je soulad s případnou územní studií vloženou do národního geoportálu územního plánování podle § 68 odst. 5 stavebního zákona, či v případě dřívějších územní studií zaevidovanou v evidenci územně plánovací činnosti a případně prověřenou dle § 317 odst. 5 stavebního zákona. Taková územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, ovšem pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací. Vzhledem k tomu, že územní studie je územně plánovací podklad, není pro rozhodování v území závazná. Pokud je předložené řešení prokazatelně srovnatelné či lepší než řešení navržené územní studií, lze se od řešení územní studie odchýlit a vhodnost předloženého záměru vůči územní studii vysvětlit v odůvodnění rozhodnutí o povolení záměru.

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

Námítka

ID 3028227

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1564

Podatel | **ONDRYÁŠ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT3OF

Identifikátor podání Portálu Pražana | gwkih6y5

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 3

Vyjádření

Požadujeme upravit návrh MP 2025 v rozsahu rozvojových ploch 414/149/5197 a 414/149/5802 takto:

1. upravit hranici plochy 414/149/5802 dle výřezu v příloze č. 1 tak, aby východní hrana byla dotažena k ulici Do Koutů a zahrnula okrajové části dotčených pozemků (především p. č. 3858/2 a 3844/6 v k. ú. Modřany) z plochy 414/149/5197;
2. vymezit nové veřejné prostranství „Náměstí“ výlučně na pozemcích navrhovatele, v rozsahu a poloze dle přílohy č. 2, str.3; u náměstí stanovit minimální výměru a vazby na uliční čáry ul. Dostálůva (v Plánovací smlouvě formou služebnosti/věcné břemeno/práva stavby);
3. stanovit podmínku zřízení obslužné komunikace (kategorie místní obslužná) min. šíře 8 m dle PSP, včetně pěších a cyklistických propojení dle přílohy č. 2, str.3 (v Plánovací smlouvě formou služebnosti/věcné břemeno/práva stavby).

Odůvodnění

V návrhu MP z roku 2022 obsahovala rozvojová plocha 413/149/2182 jednotné řešení celé lokality Do Koutů jako zastavitelné plochy.

V současném návrhu MP z roku 2025 je lokalita do Koutů rozdělena do 3 rozdílných zastavitelných celků a naše pozemky p.č. 3858/2 a p.č. 3844/6 zahrnuty výlučně do rozvojové plochy MP 414/149/5197. Tímto návrh MP 2025 s plochou 414/149/5802 kopíruje řešení ÚS Komořany (nezávazný podklad dle §30 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a judikatury Nejvyššího správního soudu, jehož výklad nemusí být doslovný) ----> viz předchozí Námítka č. 2.

Z odůvodnění návrhu MP 2025 ani z dosavadních jednání s Odborem územního rozvoje MHMP není zřejmé, proč pozemky p. č. 3858/2

a 3844/6 nejsou ani částečně zahrnuty do plochy 414/149/5802. Takové vymezení nevytváří logický, kompaktní blok zástavby a je obtížně obhajitelné z hlediska urbanistické koncepce lokality Do Koutů. Stávající vymezení plochy 414/149/5802 svým zalomeným tvarem nevytváří prostorově ani funkčně kompaktní rozvojový celek a nenavazuje na logickou urbanistickou strukturu lokality. Vymezení v této podobě nepřírozně fragmentuje území a ponechává naše pozemky mimo ucelený blok zastavitelné plochy bez objektivního urbanistického či technického důvodu.

Proti tomuto řešení vznášíme námitku a požadujeme úpravu dle přílohy 2:

Možné závažné důvody, proč nejsou naše pozemky p.č. 3858/2 a p.č. 3844/6 ani z části zahrnuty do rozvojové plochy MP 2025 414/149/5802 se dle našeho názoru na naše pozemky nevztahují nebo jsou vyřešeny naším návrhem (příloha 2):

1) Parcelní a vlastnické hranice - různé vlastnictví či právní stavy mohou vést k různým regulacím.

---> **Parcelní a vlastnické hranice by neměly být rozhodující**

2) Různé cílové charakteristiky / stabilita - jednotlivé lokality mohou mít rozdílné regulativy.

---> **charakteristika „zastavitelná obytná plocha“ zůstane pro celou lokalitu Do Koutů jednotná**

3) Koncepční rozhodnutí - zachování výhledů, měřítka zástavby.

---> **výhledy i zástavba zůstane pro celou lokalitu Do Koutů jednotná**

4) Technická nebo dopravní infrastruktura-koridory komunikací nebo vedení mohou rozdělovat plochy.

---> **viz příloha 2: řešení komunikace a infrastruktury**

5) Ochranná pásma a veřejně prospěšné záměry - segmentace kvůli VPO nebo ochranám.

---> **viz příloha 1: řešení veřejně prospěšné plochy**

Dle posledního jednání a ústní dohody s Odborem územního rozvoje (MHMP/UZR) 9.9.2025 by na našich pozemcích měly vzniknout veřejné plochy jako náměstí, komunikace a pěší stezky. Proto navrhujeme (viz příloha 2) náměstí tak jako přístupovou komunikaci do území umístit (formou služebnosti/věcné břemeno/práva stavby) v přední západní části našich pozemků a rozšířit upravit plochu 414/149/5802 (v zalomeném tvaru připomínajícím hokejku nebo bumerang) prodloužením východní hrany této zastavitelné plochy až k ulici Do Koutů a zahrnout okrajové části dotčených pozemků (především p. č. 3858/2 a 3844/6 v k. ú. Modřany) z plochy 414/149/5197, tak aby logicky tvořila ucelený blok/komplex:

- Náměstí pouze a výlučně na našich pozemcích je tvořeno jižní, západní a severní hranou těchto pozemků a na východní straně je tvořeno linií/čarou navazující na východní uliční čáru/linii protější, stávající ulice Dostálova.
- Náměstí (vyznačeno zeleně) a přilehlé zastavitelné plochy okolo náměstí by mohly být využity pro sociální, společenské nebo i komerční účely (obchody, restaurace/café, ordinace atd.).
- Plocha náměstí je ca. 1400 m² což je, pro případné porovnání, větší plocha než náměstí N05 a jednotlivá veřejná prostranství N10/13/14/15/16/17/18 uvedená v ÚS Komořany/ZÚP 3430.
- Komunikace do území a pokračování k plánovanému hřišti je vedena po západní a severní straně našich pozemků (vyznačeno modře) jako přístupová ulice š=8m dle PSP, část II, § 7 s předpokladem spravedlivého rozdělení pozemků a nákladů mezi dotčené vlastníky, které bude řešeno v rámci plánovací smlouvy / dohody o parcelaci.
- Pěší stezka je vedena po jižní a východní straně našich pozemků (vyznačeno zeleně)
- Dar MČ12/MHMP je na východě našich pozemků v bodě zatočení pěší stezky k severu (vyznačeno červeně)

Plocha je podmíněna Plánovací smlouvou 994/149/1053.

Úprava bude provázána s přiměřeným plněním do plánovací smlouvy (finanční plnění a/nebo realizace VEŘP formou služebnosti/věcné břemeno/práva stavby). ---> viz Námitka 5

Náš návrh v Příloze 2 doplňuje řešení MP 2025 pro lokalitu Do Koutů a splňuje požadavky ohledně veřejných ploch jako náměstí, komunikace a pěší stezky:

- MČ12 dle jednání 1. a 2. Q 2023
- Odboru územního rozvoje (UZR) dle jednání/ústní dohody 9.9.2025 a s následným jednáním koncem listopadu 2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení rozvojových ploch (417/149/1213/, 414/149/5197, 414/149/5802) v Metropolitním plánu vyplývá z Územní studie Komořany včetně pořizované změny ÚP SÚ HMP Z 3430.

Podrobnější regulace a prostorové uspořádání jsou stanoveny Územní studií Komořany, jako relevantního podkladu pro rozhodování v území (§ 67 odst. (2) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon).

Metropolitní plán nestanovuje podmínky pro plánovací smlouvu ve smyslu požadavku na podrobnější uspořádání území či stanovení

parametrů pro dopravní infrastrukturu. Dle § 81 odst. (3) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon platí, že v územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. Základní obsah plánovací smlouvy je uveden v čl. 161 textové části Metropolitního plánu.

Pozemky parc. č. 3858/2, 3844/6 vše v k. ú. Modřany jsou zahrnuty v rozvojové ploše 414/149/5197, a to na základě navržené urbanistické koncepce Územní studií Komořany. Vymezení předmětných ploch není nahodilé ani svévolné, ale vychází z podrobného prověření území v rámci výše uvedené územní studie, která byla pořízena jako územně plánovací podklad, řádně projednána s veřejností (nad rámec stavebního zákona, který u územních studií veřejné projednání neukládá) a je veřejně přístupná. Tato územní studie komplexně posoudila prostorové, funkční i technické vazby v území a navrhla koncepci jeho rozvoje v širších souvislostech, nikoli pouze ve vztahu k jednotlivým pozemkům. Zvolené řešení tedy představuje výsledek odborné urbanistické úvahy.

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

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

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného

podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

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

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

Námítka

ID 3028229

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1564

Podatel | **ONDRYÁŠ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT3OF

Identifikátor podání Portálu Pražana | gwkih6y5

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka 4

Vyjádření

Požadujeme upravit kapacitní parametry ploch 414/149/5197 a 414/149/5802 na našich pozemcích p.č. 3858/2 a p.č. 3844/6 tak, aby odpovídaly kapacitám přilehlých zastavitelných ploch v lokalitě, které byly v MP 2025 oproti Změně ÚP Z 3430 významně navýšeny.

Úprava bude provázána s přiměřeným plněním do plánovací smlouvy (finanční plnění a/nebo realizace VERP).

Požadavek reflektuje princip rovného zacházení mezi vlastníky sousedních rozvojových ploch v téže lokalitě, které byly v MP 2025 kapacitně navýšeny výrazně více než naše pozemky.

Odůvodnění

Oproti probíhající Změně ÚP Z 3430 byly v MP 2025 navýšeny možnosti využití zastavitelných rozvojových ploch v území Komořany. Toto navýšení dosahuje u sousední pozemků v lokalitě a u pozemků velkých developerů řádově až kolem +30 % m² HPP, na našich dotčených pozemcích zhruba 12 % m² HPP.

Ohledně nepřiměřeně znevýhodňujícího poměru m² HPP k ploše našich pozemků v porovnání s okolními pozemky byly taktéž podány Námítky už ke ZÚP 3430.

Řešením dle Námítky 3 a přílohy č.2 (viz výše) by se možnost využití rozvojových ploch na našich pozemcích vyvážila/sladila, ale v poměru m² HPP/plocha pozemku by zůstala i nadále procentuálně nižší ve srovnání k okolním pozemkům.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Předmětné plochy s ohledem na stanovení kapacit byly podrobně prověřeny Územní studií Komořany a v rámci pořizované změny ÚP SÚ HMP Z3430.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Požadavek na další navýšení intenzity využití území nad rámec navrhovaného řešení by vedl k nepřiměřenému zatížení území a mohl by narušit koncepční a vyvážený rozvoj lokality, jak byl ověřen výše uvedenou územní studií či změnou územního plánu. Skutečnost, že došlo ke zhodnocení pozemků, nezakládá nárok vlastníka na maximální možné využití území. Míra využití je výsledkem správního uvážení, které musí respektovat limity území a zajistit proporcionalitu mezi soukromými a veřejnými zájmy.

Při stanovení míry využití území se přihlíží zejména k:

- urbanistické struktuře a charakteru území,
- kapacitám dopravní a technické infrastruktury (či veřejné vybavenosti),
- návazností na okolní zástavbu a celkovou koncepci rozvoje území.

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

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

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení

využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také §

25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

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

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhováním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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

Námítka

ID 3028228

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1564

Podatel | **ONDŘÁŠ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT3OF

Identifikátor podání Portálu Pražana | gwkih6y5

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka 5

Vyjádření

Navrhujeme, aby plochy 414/149/5197 a 414/149/5802 byly v MP 2025 vymezeny jako plochy podmíněné plánovací smlouvou 994/149/1053 (podmínka využití dle § 43 odst. 2 stavebního zákona).

Požadujeme stanovit pro plochy 414/149/5197 a 414/149/5802 podmínku využití dle § 43 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona: **před vydáním prvního územního rozhodnutí v rámci**

těchto ploch bude uzavřena dohoda o parcelaci / plánovací smlouva mezi hl. m. Prahou a vlastníky dotčených pozemků, která upraví:

(a) rozsah a parametry veřejných prostranství a dopravní/technické infrastruktury včetně etapizace,

(b) spravedlivé sdílení nákladů formou dohody o sdružené investici (zejména na vstupní komunikaci do území a ulici k plánovanému hřišti),

(c) převod či zřízení věcných břemen k VEŘP.

Lhůty a milníky budou sjednány v plánovací smlouvě; text MP 2025 na ně odkáže formou podmínky využití

Odůvodnění

Námítka podána již v roce 2022: Stavební zákon ukotvil v § 43 odst. 2 nástroj „dohoda o parcelaci“ – „V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci.“), ...“ Využití tohoto nástroje však je věcí pořizovatele změny (zde Magistrát hl. m. Prahy) a schvalujícího orgánu (zde Zastupitelstvo hl. m. Prahy).

Žádná „dohoda o parcelaci“ s pořizovatelem (UZR MHMP) uzavřena nebyla.

Dle Textové části MP 2025, článek 160, odst. (4): „se lhůta pro uzavření Plánovací Smlouvy stanovuje na dobu 6 let ode dne nabytí účinnosti MP“.

Pro zjednodušení a zefektivnění/zrychlení vyjednávání ohledně našich pozemků **navrhujeme vyjednat Plánovací smlouvu při zohlednění našich námitek, k čemuž jsme připraveni okamžitě, tzn. i před nabytím účinnosti MP 2025** a stanovit tak jak nefinanční i finanční budoucí plnění a závazky (dle Metodiky spoluúčasti investorů, MHMP/UZR, 27.1.2022)

Navrhujeme uzavřít Plánovací smlouvu včetně:

- Dohody o parcelaci (§43 ods.2 zákona č. 183/2006 Sb.): „V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci.“), ...“ Využití tohoto nástroje však je věcí pořizovatele změny (zde Magistrát hl. m. Prahy) a schvalujícího orgánu (zde Zastupitelstvo hl. m. Prahy).
- Dohody o sdružené investici: Náklady na vybudování veřejných ploch, tak jako ev. nezbytné náklady na připojení infrastruktury do území na sever od ulice Do Koutů by měli být rozděleny mezi dotčené vlastníky pozemků dle míry zastavitelnosti ploch.

Přílohová část

- Příloha č. 1 – Výpis z katastru + Plné moci
- Příloha č. 2 – Návrh MP 2025/výřez výkresu s vyznačením rozšíření 414/149/5802, VEŘP (Náměstí) a napojení.

V Praze dne 3. 12. 2025

Za podávajícího:

xxx

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Rozvojové plochy 414/149/5197 a 414/149/5802 (včetně plochy 417/149/1213) jsou v Metropolitním plánu podmíněny plánovací smlouvou.

Dle čl. 160 textové části Metropolitního plánu platí:

(1) Metropolitní plán vymezuje plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou a stavebníkem (dále také „plochy podmíněné plánovací smlouvou“). Smluvní stranou plánovací smlouvy může být i městská část hl. m. Prahy nebo třetí osoba.

(2) Podmínka uzavření plánovací smlouvy se v plochách dle odst. 1) uplatní tehdy, pokud regulované množství hrubých podlažních ploch záměru podle čl. 96 odst. 1 převyšuje hodnotu HPPref. Hodnota HPPref se stanoví dle schématu, které je součástí přílohy č. 3, jako součin plochy záměru a v tomto schématu uvedeného referenčního koeficientu.

(3) Podmínka uzavření plánovací smlouvy se v plochách dle odst. 1) neuplatní pro:

- a) změny účelu užívání stávajících staveb,
- b) stavby veřejné vybavenosti,
- c) veřejné prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a stavby s nimi související,
- d) záměry městských částí hl. m. Prahy, hl. m. Prahy a jím zřízených právnických osob na pozemcích ve výlučném vlastnictví hl. m. Prahy.

(4) Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje v délce trvání 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

(5) Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3.

Námítka

ID 3028236

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1567

Podatel | **ŠNYTROVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTAX2C

Identifikátor podání Portálu Pražana | gxf4bp5u

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o vyjmutí pozemků z plochy „čtvrťový park“

Vyjádření

Vážený Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, obracím se na Vás ve věci návrhu Metropolitního plánu, který nově zařazuje moje pozemky (parc. č. 818/1, 819/4, 819/5) v k. ú. Troja do kategorie „čtvrťový park“.

Žádám, aby byl můj pozemek z této kategorie vyjmut a ponechán v kategorii „ovocný sad / zahrady“, kde již v návrhu částečně figuruje.

Nové označení jako čtvrťový park je podle našeho názoru nepřiměřené a neodpovídá skutečnému využívání území.

Odůvodnění

Nesoulad s reálným stavem území

Pozemky jsou dlouhodobě využívány jako soukromé ovocné sady a zahrady, nacházejí se ve svahu a jsou oplocené. Okolí tvoří vilová zástavba z obou stran, takže se jedná o malý uzavřený cíp mezi zastavěnou oblastí, nikoli o souvislý veřejný park.

Bezpečnost a přístupnost

V lokalitě se pohybují bezdomovci, a proto jsou ploty nezbytné z hlediska bezpečnosti a ochrany majetku. Území není veřejně přístupné a není vhodné pro funkci čtvrťového parku.

Změna oproti předchozí verzi plánu

V minulých verzích i v jiných částech návrhu jsou naše pozemky vedeny jako „ovocné sady“ nebo „zahrady“, což přesně odpovídá jejich povaze.

Označení části pozemků jako „čtvrťový park“ je zcela nepochopitelné, neboť území fyzicky ani funkčně park netvoří.

Dopad na hodnotu pozemků

Změna funkčního využití na „čtvrťový park“ snižuje hodnotu pozemků, které byly pořízeny jako zahrady a sady. Neexistuje žádný důvod, proč by měly být zařazeny do veřejné parkové plochy, když reálné využívání i okolní struktura zůstaly stejné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V daném území byl vymezen krajinný park Pusté vinice. Jedná se zejména o významné stávající území s vysokou přírodní a krajinářskou hodnotou, v menší míře též o nově navrhovaná území, často situovaná v krajinném rozhraní. Území je koncipováno tak, aby bylo dobře využitelné zejména k rekreačním účelům, a to s respektem k místním přírodním podmínkám, morfologii terénu a charakteru okolní zástavby. Jedná se o cenné přírodní svahy, které plní významnou ekologickou, krajinotvornou a rekreační funkci. Zachování stávajícího vymezení odpovídá dlouhodobé koncepci rozvoje území, ochraně jeho přírodních hodnot a není v rozporu se současným využitím. Krajinný park není z definice veřejným prostranstvím. Pozemek je vymezený jako plocha podrobnějšího členění ovocný sad a zahrada, což odpovídá připomínce a vymezení v platném ÚP SÚ. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028237

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1568

Podatel | **Marek Plecítý**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK5BK

Identifikátor podání Portálu Pražana | gxwbk75v

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jsem vlastníkem pozemku parc.č. 302, 303 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemku parc.č. 302,303 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy je také pozemek parc.č. 302, 303 v k.ú. Točná, jehož jsem vlastníkem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového

stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

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

Námítka

ID 3028240

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1571

Podatel | **MALDONADO ALVAREZ FERNANDO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LZS

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyf6mjb3

Lokalita | 245, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přední Kopanina 698/46+47

Vyjádření**PŘÍPOMÍNKA K METROPOLITNÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU****PRAHY**Katastrální území: Přední Kopanina**Dotčené parcely: 698/46 a 698/47**

Vážené dámy a pánové,

tímto podáváme připomínku k návrhu Metropolitního územního plánu Prahy ve vztahu k oblasti obce Přední Kopanina, konkrétně k pozemkům parc. č. **698/46 a 698/47**, jejichž jsme vlastníky.

1. Chybějící zakreslení budoucí komunikace a inženýrských sítí

V aktuální dokumentaci Metropolitního územního plánu postrádáme **konkrétní a jednoznačné zakreslení plánované komunikace a souvisejících inženýrských sítí**, které jsou v současné době projednávány s Městskou částí Praha–Přední Kopanina.

Žádáme proto, aby:

- **bylo doplněno přesné vymezení trasy budoucí komunikace,**
- **bylo zakresleno vedení plánovaných inženýrských sítí,**
- **bylo zohledněno naše předchozí podání,** v němž jsme požádali o **posunutí plánované komunikace o cca 10 metrů jižním směrem**, aby nedocházelo k neúměrnému zásahu do našich pozemků a budoucího využití území.

Prosíme o potvrzení, zda byla tato žádost promítnuta do aktuální verze návrhu, a pokud ne, žádáme o její zohlednění.

2. Dotaz na možnost využití parcely 698/47 pro výstavbu Rádi bychom se rovněž dotázali, zda je dle aktuálního návrhu Metropolitního územního plánu možné v budoucnu **realizovat výstavbu na parcele 698/47**, případně za jakých podmínek by to bylo možné.

Jako rodina s dětmi usilujeme o to, aby bylo možné na tomto pozemku vybudovat **dostupné bydlení pro naše děti**, a proto je pro nás zásadní znát limity a regulativy, které MUP pro toto území stanovuje.

Žádáme tedy o:

- upřesnění plánované funkce území,
- informaci o případných omezeních,
- stanovisko, zda je možné v budoucnu výstavbu umožnit nebo zachovat.

3. Shrnutí požadavků 1. Doplnit do návrhu MUP **přesnou trasu komunikace a inženýrských sítí** včetně zapracování návrhu na jejich posun o 10 m na jih.

2. Poskytnout **informaci o možnosti výstavby na pozemku 698/47** pro potřeby rodinného bydlení.

3. Zohlednit výše uvedené podněty ve finální úpravě územního plánu.

Děkujeme za vypořádání této připomínky a prosíme o zpětnou informaci o jejím vyhodnocení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv vymezení předmětné trasy komunikace a inženýrských sítí, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3028241

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1572

Podatel | **ČERNÁ MIROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVH5M

Identifikátor podání Portálu Pražana | gygfj624

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ruzyně - parc.č.788/11

Vyjádření

Dne 30. 6. 2022 jsme jako vlastníci nemovitostí, které jsou součástí zahrádkové osady Karlovarská, umístěné na pozemku parc. č. 788/1 v k.ú. Ruzyně, podali hromadnou námítku proti transformaci této parcely na území zastavitelné. Námítka je na MHMP registrována pod č.j. MHMPP097AY4R (viz příloha).

Jelikož k této námítce nebylo v aktuálně vydané verzi Metropolitního plánu přihlédnuto, podávám tuto námítku a požaduji opětné projednání naší původní námítky.

Požadujeme zachování stávající funkční zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská na části uvedeného pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně v jejím stávajícím rozsahu podle Geometrického plánu zpracovaného v roce 1996 vyhotovitelem QUATRO geodetické práce, Radlická 117/520, Praha 5 - číslo plánu: 716-130/96.

Odůvodnění

Pozemek byl již v roce 1982 předán tehdejší ONV Praha 6 do trvalého užívání Českému zahrádkářskému svazu.

Na základě toho byla postupně až do roku 1992 vybudována zahrádková osada, která je ve správě Základní organizace ČZS Karlovarská a následně zahradní chatky v individuálním vlastnictví členů ČZS.

V případě transformace výše uvedených pozemků parc. č. 788/1 - 62 v k. ú. Ruzyně na zastavitelnou plochu a ev. návaznou likvidaci zahrádkové osady by došlo k narušení našich vlastnických práv k uvedeným nemovitostem.

Navržená transformace je navíc v rozporu s duchem a ustanoveními zákonů č. 221/2021 Sb. - Zahrádkářský zákon a č. 334/1992 Sb. - Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu.

Likvidaci jakékoliv zelené plochy považujeme za krajně nezodpovědné zejména s ohledem na probíhající globální klimatické změny. Transformace pozemku na zastavitelnou plochu zeleně by vedla ke zvýšení teploty v okolí dotčeného území a snížení kapacity zadržování vody v krajině.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména drobná úprava hranic předmětné transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a způsobu využití, tj. ani odstranění či vymezení zahrádkové osady nebo transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek byl komplexně prověřen v kontextu došlých vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Nebude vyhověno z koncepčních důvodů. Jedná se o místo vhodné pro realizaci zástavby, navíc v majetku města. Pro zastavění uvedené plochy platí rovněž argument zlepšení dopravní obslužnosti navrženou tramvajovou tratí.

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

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

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

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

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

Námítka

ID 3028243

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ07G

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyufzrnz

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 1

Vyjádření

Požadujeme zařazení pozemků parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětných pozemků) do zastavitelné transformační plochy, do obytné lokality, s rozmezím podlažnosti 12 NP (7-12 RNP, max. 40 m).

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou nedostatečně využívány. Oproti návrhu k veřejnému projednání v roce 2022 došlo k upravení výškové regulace z 2 na 4 RNP. Nicméně tato úprava plně nereflektuje vznesenou námitku. Podlažnost do 4 NP je pro zamýšlené využití nedostatečná. Záměrem je výstavba obytné zástavby o 12 NP s možností zastoupení občanské vybavenosti, v prostředí nedaleko veřejné zeleně navrhovaného parku a Krčského lesa. Vlivem navržené přeložky ulice Vídeňské lze předpokládat celkovou proměnu dotčeného území.

Více viz námítka níže.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Úpravou výškové regulace by se jednalo o neúnosné navýšení daného území s produkčním využitím, které zůstane zachováno. Již po veřejném projednání byla výšková regulace dané lokality upravena/zcelena v převážné části na 4 RNP. Dle ÚP SÚ HMP je dotčené území součástí plochy s rozdílným způsobem využití VN - nerušící výroby a služeb. Změna využití dané lokality (či vymezené

plochy) na obytné nebyla podrobně prověřena např. změnou ÚP SÚ HMP či jiným územně plánovacím podkladem.

Vymezení stabilizovaných produkčních lokalit a regulace produkčního využití jako takového je vědomým koncepčním krokem Metropolitního plánu. Produkce čelí postupné konverzi na v současnosti tržně atraktivnější obytnou zástavbu, která má silnější investiční i legislativní oporu a jejíž realizace by mohla fakticky znemožnit existující využití či zpětný návrat k produkční funkci. Stabilizace těchto lokalit a využití proto zajišťuje územní vyváženost mezi bydlením a produkcí a strategickou ochranu produkčního potenciálu města v dlouhodobém horizontu.

Pro změnu zařazení uvedených pozemků do lokality s vymezenými transformačními plochami se způsobem využití „Zastavitelná obytná lokalita a plocha“ je nezbytné podrobnější prověření území, a to z důvodu navazujících funkcí, jako je veřejná vybavenost či související infrastruktura. Na základě podrobnějšího prověření území může dojít k postupné transformaci se zajištěním doprovodných funkcí v odpovědných parametrech.

Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4 textové části Metropolitního plánu).

Z hlediska požadavku na zařazení pozemků do zastavitelné transformační plochy, do obytné lokality, se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028244

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ07G

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyufzrnz

Lokalita | 590, 265, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 2

Vyjádření

Požadujeme zařazení pozemků parc. č. 804/7, 804/28, 804/29 a 804/145 v k. ú. Kunratice (předmětných pozemků) pro obytné využití (do lokality nebo plochy zastavitelné obytné) s výškou (podlažností) 12 NP podle námítky č. 5. Nesouhlasíme s produkčním způsobem využití, požadujeme obytný způsob využití u předmětných pozemků, případně také u okolních pozemků severně od ulice Dobronické a východně od ulice Obrataňské přes navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76) až po lokalitní park (123/266/3215).

Odůvodnění

Návaznost na lokalitu a plochu s obytným způsobem využití

- Určení předmětných pozemků pro obytný způsob využití příznivým způsobem doplní území s převážně obytnou výstavbou a vhodným způsobem umožní rozvoj smíšených obytných staveb. Předmětné pozemky jsou umístěny v těsném sousedství obytné lokality 265 / Libuš a zastavitelné a transformační plochy s obytným způsobem využití 417/265/1266 se specifikovanou navrhovanou plochou pro občanskou vybavenost 800/265/2309.

Dostupnost občanské vybavenosti

- V navazujícím transformačním území západně od ulice Obrataňská je přímo navrženo umístění nové občanské vybavenosti (nově doplněno po veřejném projednání v roce 2022). Doplnění obytného způsobu využití na předmětných pozemcích je tedy logickým dotvořením území v širším kontextu a do budoucna posílí potenciál udržitelnosti občanského vybavení v místě.

Blízkost veřejné zeleně podporující kvalitu bydlení, posílení a využití rekreačního zázemí parku a lesa

- Poloha předmětných pozemků nedaleko Kunratického lesa a v blízkosti nestavební rekreační plochy 418/265/1806 určené pro park zajišťuje vysokou kvalitu životního prostředí vhodného pro obytné využití. Ponechání takto umístěného území pro stávající produkční využití jednak snižuje kvalitu okolních pozemků a staveb, zejména však nedostatečně využívá potenciál blízkých ploch parků určených pro rekreaci a odpočinek, které tvoří přitažlivé prostředí pro novou obytnou výstavbu a občanskou vybavenost. Produkční areály na rozdíl od obytné zástavby nepotřebují a nedocení blízkost veřejné zeleně a příznivého životního prostředí.

Zvýšení bezpečnosti obytné zástavby a zlepšení průchodnosti území

- Stávající uzavřené produkční areály netvoří atraktivní a bezpečné prostředí/sousedství pro obytnou zástavbu lokality 265 / Libuš a obytné transformační plochy. Areály zamezují prostupnosti území a snižují potenciál každodenní rekreace obyvatel. Přeměna části území severně od ulice Dobronické na obytné využití podpoří prostupnost územím (zmenšením stavebních bloků, vznikem veřejné a poloveřejné zeleně mezi bytovými domy). Obytné využití podpoří bezpečnost území přirozeným dohledem a koncentrací obyvatel. Rozšíření obytné funkcelepší přístup k nově navrhovanému parku rekreační plochy 418/265/1806 a lokálnímu městského parku v Libuši s označením 123/265/2180.

Urbanistické důvody

- Produkční plocha je ve vztahu k okolní zástavbě de facto klínem do obytného území. Vzhledem k této skutečnosti, která je ještě podpořena návrhem nových rozvojových a transformačních ploch s obytným využitím v těsné blízkosti, je zde problematické plnohodnotnou produkční výstavbu realizovat.

Oddělením celé severní části produkční lokality a její vymezení pro obytného využití umožní řešit tuto část území koncepčně, např. na základě zpracování urbanistické studie.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Úpravou výškové regulace by se jednalo o neúnosné navýšení daného území s produkčním využitím, které zůstane zachováno. Již po veřejném projednání byla výšková regulace dané lokality

upravena/zcelena v převážné části na 4 RNP. Dle ÚP SÚ HMP je dotčené území součástí plochy s rozdílným způsobem využití VN - nerušící výroby a služeb. Změna využití dané lokality (či vymezené plochy) na obytné nebyla podrobně prověřena např. změnou ÚP SÚ HMP či jiným územně plánovacím podkladem.

Vymezení stabilizovaných produkčních lokalit a regulace produkčního využití jako takového je vědomým koncepčním krokem Metropolitního plánu. Produkce čelí postupné konverzi na v současnosti tržně atraktivnější obytnou zástavbu, která má silnější investiční i legislativní oporu a jejíž realizace by mohla fakticky znemožnit existující využití či zpětný návrat k produkční funkci. Stabilizace těchto lokalit a využití proto zajišťuje územní vyváženost mezi bydlením a produkcí a strategickou ochranu produkčního potenciálu města v dlouhodobém horizontu.

Pro změnu zařazení uvedených pozemků do lokality s vymezenými transformačními plochami se způsobem využití „Zastavitelná obytná lokalita a plocha“ je nezbytné podrobnější prověření území, a to z důvodu navazujících funkcí, jako je veřejná vybavenost či související infrastruktura. Na základě podrobnějšího prověření území může dojít k postupné transformaci se zajištěním doprovodných funkcí v odpovědných parametrech.

Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4 textové části Metropolitního plánu).

Z hlediska požadavku na zařazení pozemků do zastavitelné transformační plochy, do obytné lokality, se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

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

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

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

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

Námítka

ID 3028245

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ07G

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyufzrnz

Lokalita | 590, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka č. 3

Vyjádření

Požadujeme zařazení předmětných pozemků do zastavitelné transformační plochy doplňující stávající struktury, s obytným způsobem využití, s heterogenní strukturou, s podlažností 12 NP, případně také okolních pozemků např. severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská přes navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76) až po lokální park (123/266/3215)

Odůvodnění

Předmětné pozemky navazují na transformační plochu 417/265/1266 s heterogenní strukturou. Heterogenní struktura odpovídá stávající zástavbě bytových domů nacházejících se na jihozápad od předmětných pozemků.

Doplnění transformační plochy obytné lokality v části produkční plochy severně od Dobronické

- Stávající užívání pozemků vymezených ve stabilizované lokalitě 590 / Paběnice areály bude z velké části přerušeno nově navrhovanou přeložkou ulice Vídeňské. Toto narušení a z toho vyplývající nutnost nového uspořádání celé lokality neponechá, z podstatné části, lokalitu jako stabilizovanou. Vymezení transformační plochy s obytným využitím tedy nebude hlavním důvodem pro narušení provozu areálů a jejich přeměny. Tímto důvodem, a tedy i impulzem ke změně v území, bude již navržená přeložka ulice Vídeňské, která je v návrhu metropolitního plánu obsažena. Vznik této přeložky 610/-/76 by pozitivním způsobem mohl umožnit přeměnu území v urbanisticky žádoucí charakter výstavby, namísto ponechání stavu území, o kterém se v odůvodnění lokality 590 / Paběnice areály uvádí, že „Zástavba je strukturálně neustálená, ...“ v odůvodnění záboru ZPF pro přeložku ulice Vídeňské se pak uvádí, že „Zastavěné

území bude možné efektivněji využít a snížit tak tlak na případnou zástavbu otevřené krajiny. Samotný zábor se nachází v neuceleném a zanedbaném území ...“; z tohoto vyplývá, že se předpokládá přeměna území a zařazení do transformační plochy a umožnění intenzivnějšího využití je proto logickou odpovědí na navrhovaný záměr přeložky a pro žádoucí rozvoj území.

- Zařazení předmětných pozemků a jejich okolí do obytného využití navazuje na stávající obytnou zástavbu bytových domů. Rozšíření transformační obytné plochy na celé území produkční plochy severně od Dobronické vytvoří předpoklad pro doplnění heterogenní struktury, přeměny zanedbaného území a odstranění nejasný a neucelený přechod obytné výstavby k nedostatečně využitým produkčním areálům.

- Vliv přeložky ulice Vídeňské zároveň nemusí být v kolizi s obytným způsobem využitím předmětných pozemků. Možné je doplnění přeložené komunikace pásem zeleně s ochranným a městotvorným charakterem, který vhodně odcloní možný negativní vliv vyplývající z dopravy a zároveň vhodně propojí i navržené plochy zeleně / parků v širším území v jižním a severním směru (Městský lokalitní park v Libuši 123/265/2180, Městský lokalitní park u ulice K Ústavu 123/266/3215 a Městský místní park Sapa 123/719/3283). Celkově tak bude posílena i průchodnost územím v severo-j jižním směru. Území pak může být řešeno koncepčně jako jeden celek, např. na základě zpracování urbanistické studie.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Úpravou výškové regulace by se jednalo o neúnosné navýšení daného území s produkčním využitím, které zůstane zachováno. Již po veřejném projednání byla výšková regulace dané lokality upravena/zcelena v převážné části na 4 RNP. Dle ÚP SÚ HMP je dotčené území součástí plochy s rozdílným způsobem využití VN - nerušící výroby a služeb. Změna využití dané lokality (či vymezené plochy) na obytné nebyla podrobně prověřena např. změnou ÚP SÚ HMP či jiným územně plánovacím podkladem.

Vymezení stabilizovaných produkčních lokalit a regulace produkčního využití jako takového je vědomým koncepčním krokem Metropolitního plánu. Produkce čelí postupné konverzi na v současnosti tržně atraktivnější obytnou zástavbu, která má silnější investiční i legislativní oporu a jejíž realizace by mohla fakticky znemožnit existující využití či zpětný návrat k produkční funkci. Stabilizace těchto lokalit a využití proto zajišťuje územní vyváženost mezi

bydlením a produkcí a strategickou ochranu produkčního potenciálu města v dlouhodobém horizontu.

Pro změnu zařazení uvedených pozemků do lokality s vymezenými transformačními plochami se způsobem využití „Zastavitelná obytná lokalita a plocha“ je nezbytné podrobnější prověření území, a to z důvodu navazujících funkcí, jako je veřejná vybavenost či související infrastruktura. Na základě podrobnějšího prověření území může dojít k postupné transformaci se zajištěním doprovodných funkcí v odpovědných parametrech.

Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4 textové části Metropolitního plánu).

Z hlediska požadavku na zařazení pozemků do zastavitelné transformační plochy, do obytné lokality, se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

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

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

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu

by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028246

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ07G

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyufzrnz

Lokalita | 590, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka č. 4

Vyjádření

Požadujeme zařazení předmětných pozemků do zastavitelné obytné lokality, nové nebo stabilizované, např. do sousední lokality 265 / Libuš, případně také okolních pozemků, např. pozemků severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská přes navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76) až po lokalitní park (123/266/3215)

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou umístěny v těsném sousedství obytné lokality 265 / Libuš a zastavitelné a transformační plochy (skupina T+R ploch) s obytným způsobem využití 417/265/1266. Obytné využití by vhodným způsobem doplnilo prostor na západ (případně též východ) od přeložky ulice Vídeňské a využilo by místa pro rekreaci obyvatel (navrhovaný park, blízký Krčský les).

Více je uvedeno v námítce č. 1, 5 a v ostatních námítkách.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace a vypuštění zařízení pro nakládání s odpady (stav), tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

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

Námítka

ID 3028247

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ07G

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyufzrnz

Lokalita | 590, 265, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka č. 5

Vyjádření

Požadujeme umožnění obytné polyfunkční výstavby s 12 nadzemními podlažími na předmětných pozemcích, případně také na okolních pozemcích, např. severně od ulice Dobronická a východně od ulice Obrataňská přes navrhovanou přeložku ulice Vídeňské (610/-/76) až po lokální park (123/266/3215) - stanovení plochy výškové regulace na předmětných pozemcích s rozmezím podlažnosti 12 pro nově navrženou zástavbu, při vymezení obytného způsobu využití; severně a východně od předmětných pozemků navrhujeme RNP 4 (v kontaktu s navrhovaným parkem), podél ulice Dobronická navrhujeme RNP 8 (v návaznosti na stávající podlažnost u křižovatky ulic Dobronická a Obrataňská).

Odůvodnění

Návaznost na existující hladinu zástavby

- Západně a jihozápadně od předmětných pozemků je vymezena plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti 12 nad výškově ustálenou zástavbou. Plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti 12 je vymezena přes část zastavitelné transformační plochy, kde se v budoucnu očekává rozvoj výstavby s 12 NP. Tato podlažnost vychází z podlažnosti existujících bytových domů, nacházejících se přes ulici Obrataňskou v blízkosti předmětných pozemků, a dále na jih od ulice Dobronické, kde se vyskytují mnohapatlažní bytové domy a objekty občanské vybavenosti, obsahující obchody, kanceláře apod. Stanovení maximální podlažnosti 12 NP na předmětných pozemcích odpovídá hladině existující zástavby a současnému stavu okolí předmětných pozemků.

Obrázek 6: Výšková hladina existující zástavby na jihozápad od předmětných pozemků přes ulici Obrataňskou odpovídá rozmezí podlažnosti (RNP) 12, nikoliv podlažnosti (RNP) 2.

Obrázek 7: Stávající budovy vyskytující se jižně od ulice Dobronické, na jih od předmětných pozemků, nastavují vyšší podlažnost v území.

- Z ÚAP hl. m. Prahy (2024) je patrná výšková hladina navazující zástavby:

Obrázek 8: Podlažnost stávajících objektů v navazujícím území

Přeměna území po vybudování přeložky ulice Vídeňské

- Po vybudování přeložky Vídeňské ulice dojde k přeměně území a k posílení dopravní dostupnosti předmětných pozemků. V blízkosti nové komunikace přeložky je žádoucí zvýšit výstavbu a využít tak potenciál dobrého dopravního napojení území pro zahuštění města. Několikapodlažní zástavba na rozdíl od nízkopodlažních objektů odcloní existující bytové a rodinné domy od provozu nové komunikace. V podlažích v kontaktu s ulicí se předpokládá občanská vybavenost, ve vyšších podlažích dále od zatížení z provozu nové komunikace je možné využít části objektů např. jako kanceláře a pro bydlení. Možné je i doplnění přeložené komunikace pásem zeleně s ochranným a městotvorným charakterem, který vhodně odcloní možný negativní vliv vyplývající z dopravy a zároveň vhodně propojí i navržené plochy zeleně / parků v širším území v jižním a severním směru (viz. Námitka 4).

Požadavky ZÚR hl. m. Prahy

- V 5. aktualizaci ZÚR hl. m. Prahy je řešené území označeno jako Městská krajina Prahy. Jako jedna z cílových kvalit této krajiny je uvedena charakteristika: „město vysoké kvality života a město krátkých vzdáleností.“ Mezi územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílové kvality je stanoveno: pro umisťování zástavby přednostně využívat **zanedbaná** a opuštěná území města“. Přímo sám metropolitní plán uvádí v odůvodnění lokality 590 / Paběnice areály, že „Zástavba je strukturálně neustálená, ...“ v odůvodnění záboru ZPF pro přeložku ulice Vídeňské se pak uvádí, že „Zastavěné území bude možné efektivněji využít a snížit tak tlak na případnou zástavbu otevřené krajiny. Samotný zábor se nachází v neuceleném a **zanedbaném** území ...“. Umožnění vyšší zástavby o 12 NP na předmětných pozemcích podporuje cílovou kvalitu Městské krajiny Prahy, protože využívá nedostatečně využitá („**zanedbaná**“) zastavěné pozemky a umožňuje vysokou koncentraci osob, služeb,

pracovních příležitostí a bydlení v jednom místě, bez nutnosti dalekého dojíždění. V současné době se na předmětných pozemcích a v jejich okolí nacházejí nízkopodlažní objekty a různorodý materiál na zpevněných či zanedbaných plochách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Úpravou výškové regulace by se jednalo o neúnosné navýšení daného území s produkčním využitím, které zůstane zachováno. Již po veřejném projednání byla výšková regulace dané lokality upravena/zcelena v převážné části na 4 RNP. Dle ÚP SÚ HMP je dotčené území součástí plochy s rozdílným způsobem využití VN - nerušící výroby a služeb. Změna využití dané lokality (či vymezené plochy) na obytné nebyla podrobně prověřena např. změnou ÚP SÚ HMP či jiným územně plánovacím podkladem.

Vymezení stabilizovaných produkčních lokalit a regulace produkčního využití jako takového je vědomým koncepčním krokem Metropolitního plánu. Produkce čelí postupné konverzi na v současnosti tržně atraktivnější obytnou zástavbu, která má silnější investiční i legislativní oporu a jejíž realizace by mohla fakticky znemožnit existující využití či zpětný návrat k produkční funkci. Stabilizace těchto lokalit a využití proto zajišťuje územní vyváženost mezi bydlením a produkcí a strategickou ochranu produkčního potenciálu města v dlouhodobém horizontu.

Pro změnu zařazení uvedených pozemků do lokality s vymezenými transformačními plochami se způsobem využití „Zastavitelná obytná lokalita a plocha“ je nezbytné podrobnější prověření území, a to z důvodu navazujících funkcí, jako je veřejná vybavenost či související infrastruktura. Na základě podrobnějšího prověření území může dojít k postupné transformaci včetně úpravy výškové regulace se zajištěním doprovodných funkcí v odpovědných parametrech.

Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4 textové části Metropolitního plánu).

Z hlediska požadavku na zařazení pozemků do zastavitelné transformační plochy, do obytné lokality, se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze

přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

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

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

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

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

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

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní

podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

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

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

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

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

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

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

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028248

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ07G

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyufzrnz

Lokalita | 590, 265, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka č. 6

Vyjádření

Souhlasíme s vypuštěním původně zakresleného „Zařízení pro nakládání s odpady (stav)“ na předmětných pozemcích ve výkresu Z03 Hlavní výkres struktury, případně na pozemcích okolních východně od ulice Obrataňská po navrhovanou přeložku ulice Vídeňské.

Odůvodnění

Na předmětných pozemcích a jižně od nich se žádné stávající zařízení pro nakládání s odpady nenachází, ani není plánováno, proto žádáme i nadále o zachování vypuštění tohoto grafického označení, i všech případných zmínek v textu MP. Stávající zařízení pro nakládání s odpady (sběrna surovin) se nachází severně od dotčených pozemků na p. p. č. 804/13. Zařízení pro nakládání s odpady v sousedství obytné plochy a v blízkosti stávající obytné zástavby snižuje kvalitu bydlení. Zařízení pro nakládání s odpady v sousedství nově navrženého rekreačního parku by snížilo hodnotu tohoto parku a omezilo potenciál příznivého životního prostředí pro kvalitní bydlení (smíšené obytné využití).

Stávající pozemky výkupu sběrných surovin budou proměněny návrhem přeložky ulice Vídeňské. Není potřebné a žádoucí potvrzovat funkci, kterou není možné zachovat ve stávajícím stavu.

Obrázek 10: Pohled na předmětné pozemky (vlevo) a pozemky jižně od nich (vpravo); na pozemcích vpravo je skladován materiál, nikoliv odpad

Obrázek 11: Pohled na předmětné pozemky, nejedná se o zařízení pro nakládání s odpady

Obrázek 12: Pohled na pozemky výkupu sběrných surovin nacházejících se severně od předmětných pozemků, vlivem přeložky u nich bude muset dojít k určité proměně.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu.

I přes to, že podatel zvolil v připomínkovací aplikaci Portálu Pražana volbu typu vyjádření „nesouhlas“, je z charakteru a textu vyjádření podatele zjevné, že se jedná o souhlasné vyjádření. Z tohoto důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k souhlasnému, resp. akceptačnímu, a vzal jej toliko na vědomí.

Námítka

ID 3031248

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | we6tr4xy

Lokalita | 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Námítka č. 1

Vyjádření

Požadujeme stanovení výškové regulace umožňující 12 podlaží pro předmětné pozemky (pozemky vlastníka – st. 1247, 1251/1 a 1251/2 v k. ú. Krč) – s rozmezím podlažnosti 12 (7-12 RNP max. 40 m) pro nově navrženou zástavbu (modrá barva), případně stanovení hladiny věží 6 (12) v souladu s charakterem širšího okolí.

Odůvodnění

Urbanistické důvody

- Návaznost na okolní strukturu zástavby a vytvoření přechodu k novému charakteru zástavby

Sídlíště Zelená liška se nachází mezi ulicemi Pacovskou, Budějovickou a Jankovskou a má ucelenou strukturu zástavby. Předmětné pozemky se sídlíštěm sousedí, vytváří spolu s pozemky na jihu (podél Olbrachtovy ulice) proluku navazující na různorodou zástavbu převážně občanské vybavenosti, využívající výbornou dopravní dostupnost a vysokou koncentraci osob. Řešené území vytváří přechod (svorník) mezi sídlíštěm a mezi územím k transformaci či dotvoření s potenciálem nové městské zástavby podél významné dopravní a kompoziční tepny ulice Olbrachtovy, která umožňuje různé druhy dopravy – automobilovou, MHD (vč. nedaleko plánované stanice metra a trasy tramvaje), cyklistickou i pěší. Požadujeme možnost rozvoje směřujícího k vyšším stavbám, nacházejícím se v blízkosti významné ulice Olbrachtovy, s ohledem na potenciál místa i s ohledem na novou stanici metra linky D a nově plánovanou tramvajovou trať Budějovická – Dvorce, při respektování výškové hladiny v sousedství sídlíště.

Cílem záměru novostavby polyfunkčního domu není využít výšku 12 podlaží na maximum v celé ploše, ale pouze v její části, směřující ke křižovatce ulic Olbrachtovy a Na Strži, kde se již nachází budovy o 12 NP a kde se očekává další vyšší zástavba v budoucnu. V ostatních částech plochy záměru směrem k sídlišti bude výška budov navazovat na výškovou hladinu 5 NP a na objemy objektů sídliště.

Poměrně vysoký podíl volného prostranství v navazujícím území západním směrem (sportovní plocha, hřbitov) a vzdálenost záměru od okolních budov umožňují umístění i větší kompaktní hmoty bez narušení struktury zástavby.

Obr. 2: Zobrazení navrhovaného záměru, který směrem k sídlišti respektuje podlažnost 5 NP

Obr. 3: Zákres záměru do fotografie, směrem ke křižovatce ulic Olbrachtovy a Na Strži je podlažnost zvýšena na 12 NP, navazuje na hladinu stávající zástavby hotelu Occidental (budova vlevo)

Obr. 4: Zákres záměru do fotografie v ulici Pacovská, směrem ke stávající zástavbě sídliště Zelená liška je podlažnost snížena na 5 NP za účelem navázání na výškovou hladinu protilehlých objektů bytových domů

- Reakce na veřejné budovy v okolí

Předmětné pozemky navazují na objekty veřejné vybavenosti, s významem pro své okolí. Na severozápadě se nachází budova školy, momentálně z velké části využívaná Husitskou teologickou fakultou Univerzity Karlovy, směrem na jih je objekt Státní správy hmotných rezerv. Na západě navazuje občanská vybavenost – sportoviště, hřiště, dále pak hřbitov. Při ulici Olbrachtově je zastoupena komerční občanská vybavenost i veřejná vybavenost (výšková budova Státního fondu životního prostředí ČR směrem ke křižovatce s ulicí Budějovickou), s předpokladem dalšího rozvoje. Zvýšení části stavby záměru reaguje na vyšší budovy občanské vybavenosti či jejich části v sousedství a podpoří jejich význam jakožto celkový význam lokality. Zahušťování obytné funkce v blízkosti občanské vybavenosti přispívá k vyváženému fungování města.

- Soulad s principy umísťování výškových staveb

Pro oblast Pankrácké pláně je typická sestava vyšších dominantních budov a volného zeleného prostranství v jeho blízkosti (např. Podolská vodárna a přilehlý park, Rezidence Kavčí Hory -12 NP

a centrální park Pankrác; budova Ministerstva vnitra na Pražského povstání - 12 NP a park u nám. Hrdinů; Rezidence V – tower – 30 NP a centrální park Pankrác; sídlo společnosti SMP CZ a přilehlý prostor vodojemu; administrativní objekt Filadelfie a Baarův park; hotel Occidental (bývalý hotel Barceló) a přilehlý hřbitov). V tomto urbanistickém kontextu byl navržen a umístěn objekt záměru (polyfunkčního domu). Nejvyšší část bytového domu byla navržena jako dvanáctipodlažní s ustoupeným podlažím, křídla směrem k sídlišti Zelená liška mají pět nadzemních podlaží. Celý objekt byl zasazen do digitálního modelu Prahy a byly posouzeny jednotlivé dálkové pohledy. Ze zákresů je patrné, že objekt nenarušuje panoramatické pohledy z exponovaných pozorovacích bodů jako je např. terasa Pražského hradu, Petřín, Dívčí hrady, Strahov, Paví vrh, Barrandov atd. viz grafická příloha č. 1 přílohy Hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, CASUA.

Obr. 5: Charakteristická sestava vyšších dominantních budov a volného zeleného prostranství v jejich blízkosti – podrobněji viz příloha č. 2 Studie urbanistické koncepce potenciálu okolí sídliště Zelená liška

Kombinace vyšší a nižší zástavby s rozdílem 6 NP a více je tedy charakteristickým znakem území severní Krče, který navrhovaný záměr respektuje a ze kterého vychází.

Obr. 6: Dálkový pohled na navrhovaný záměr při pohledu z Pražského hradu – Barbakán, záměr je bez vlivu na tento pohled, i na pohledy ostatní, uvedené v příloze Hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, CASUA.

Požadavky ZÚR hl. m. Prahy

- V 5. aktualizaci ZÚR hl. m. Prahy je řešené území označeno jako Městská krajina Prahy. Jako jedna z cílových kvalit této krajiny je uvedena charakteristika: „město vysoké kvality života a město krátkých vzdáleností.“ Mezi územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílové kvality je stanoveno: pro umisťování zástavby přednostně využívat transformační území (tj. zanedbaná a opuštěná území města)“. Umožnění vyšší zástavby o 12 NP na předemných pozemcích podporuje cílovou kvalitu Městské krajiny Prahy, protože využívá nedostatečně využitá („zanedbaná“) zastavěná pozemky a umožňuje vysokou koncentraci osob, služeb, pracovních příležitostí a bydlení v jednom místě, bez nutnosti dojíždění, případně s možností využívání mnoha druhů dopravy, včetně blízkých plánovaných tras metra a tramvaje.

Soulad s ÚAP hl. m. Prahy (2016)

- Výškové uspořádání

Co se týká výškové hladiny území, je navrhovaná stavba umístěna v lokalitě, která je podle Územně analytických podkladů uvedených v tabulce na straně 41 „Maximální počet podlaží v lokalitách“ situována v lokalitě s podlažností 9 až 12 nadzemních podlaží. Navržená stavba je při hranici této lokality, která přímo navazuje na lokalitu s podlažností uvedenou v hodnotě 13 až 16 nadzemních podlaží. Požadavek na stanovení podlažnosti 12 je v souladu s hodnotami ÚAP.

Obr. 7: Výřez z výkresu ÚAP hl. m. Prahy

- V Územně analytických podkladech (2016) je v části 222 Vizuální podmínky území mimo jiné uvedeno:

„Empirické zkoumání viditelnosti z vybraných vyhlídkových míst bylo předmětem prostorové koncepce všech územních plánů města. Využívaná metodika ověřující umístování hmotově výrazných staveb na území města a jejich dopad na veduty města je založena na vyhodnocení pohledů z reálných míst na městské panorama očima pozorovatele. Možnosti počítačového ověření nové zástavby ve vedutách města by měly předejít vizuálním konfliktům v exponovaných pohledech, bezohlednosti k historickým hodnotám, necitlivosti k plastické modelaci terénu (tzv. „zazdění krajiny“ – plynulému zastavění území).

V Praze bylo v roce 2016 vymezeno zhruba 320 vyhlídkových bodů, z toho cca 170 celoměstského významu, nejhustěji se vyskytujících v centru města, a dále necelých 80 nadmístního významu.

Při navrhování nových staveb nebo tvorbě výškové regulace je nutné respektovat historické dominanty a veduty a nepotlačit jejich působení jak ze vzdálených pohledů v hlavních pohledových osách, tak v rámci průhledů a místního prostorového účinku z vnitřních perspektiv městských prostorů.

Pro posouzení působení staveb v území je možné též využít 3D modelu např. s ohledem na nepřekročení horizontu viditelnosti z určitého zvoleného bodu nebo vymezené hranice viditelnosti z určitého území (tedy např. i Památkové rezervace v hl. městě Praze).“

Studie návrhu stavby polyfunkčního domu (viz příloha č.1 Hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, CASUA) využívá těchto vyhlídkových bodů a ukazuje na záběrech, že tato stavba s částečně 12 podlažími není stavbou dominantní. Stavba koresponduje s okolními budovami a při pohledu z exponovaných míst nestíní

žádným historickým dominantám ve všech vzdálených pohledových osách. V rámci místního prostorového účinku je stavba koncipována tak, aby umožnila průhled v rámci místních poměrů. Stavba svým tvarem a výškovým rozložením doplňuje území.

(Zdroj: Příloha č. 1 - Hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, CASUA)

Více je uvedeno také v dalších námitkách.

Dostupnost MHD a hustota zástavby v místech významných přestupních uzlů MHD

- Na křižovatce ulic Olbrachtova, Na Strži a Jeremenkova je navržena nová stanice metra D Olbrachtova. Ulicí Olbrachtova je navržena nová tramvajová trať Budějovická – Dvorce. Po vybudování nové tramvajové trati a stanice metra vznikne nový významný dopravní uzel MHD v docházkové vzdálenosti od předmětných pozemků a zamýšleného záměru. Budování obytné funkce a zahušťování obytné zástavby je tak přirozenou reakcí na již navržené záměry v území.

- Na základě zpracované interní analýzy hustoty zástavby v klíčových místech koncentrace zastávek a stanic MHD lze konstatovat, že zástavba v místě nově navržené stanice metra D Olbrachtova je značně poddimenzovaná. Jinými slovy zástavba kolem ulice Olbrachtova dostatečně nereflektuje budoucí potenciál místa a metropolitní plán zde chybně přebírá pouze stávající podlažnost budov.

Stávající hodnota hrubých podlažních ploch (HPP) v rádiu 400 m od stanic metra je v místě nově budované stanice metra D Olbrachtova pouze 50 673 m². Ve srovnání se stanicí metra C Pankrác, kde je hodnota HPP cca 203 581 m² a stanicí Budějovická, kde je hodnota HPP cca 151 111 m² a 153 914 m² je tedy hodnota v zájmovém území značně poddimenzovaná. Ani navržené transformační plochy při ulici Na Strži tento deficit nepokryjí zcela a je tedy potřeba na něj reagovat i v širším území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3031249

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | we6tr4xy

Lokalita | 535, 060, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Námítka č. 2

Vyjádření

Požadujeme stanovení výškové regulace s rozmezím podlažnosti 12 (7-12 RNP max. 40 m) pro nově navrženou zástavbu (modrá barva) pro předmětné pozemky (pozemky vlastníka - st. 1247, 1251/1 a 1251/2 v k. ú. Krč) a v plochách podél ulice Olbrachtovy od ulice Na Strži po ulici Budějovickou

Odůvodnění

- V prostoru podél ulice Olbrachtovy a v navazujících plochách se v současné době nachází několik výškových budov, některé části tvoří proluky nebo jsou dosud řídce zastavěné se zástavbou o několika podlažích. Vzhledem k velmi dobré dopravní obslužnosti území s mnoha způsoby dopravy, v budoucnu posílené o novou trasu metra se stanicí a tramvajovou trať v souběhu s ulicí Olbrachtova, je urbanisticky žádoucí umožnit větší hustotu a výšku budov pro podporu využití potenciálu území podél významné městské třídy.

- Při ulici Olbrachtově se již výškové budovy nacházejí (např. hotel Occidental při křížení s ulicí Na Strži, budovy České spořitelny a Státního fondu životního prostředí mezi ulicemi Poláčkovou a Budějovickou). Umožnění vyšších staveb bude navazovat na hladinu těchto již existujících staveb, které odpovídají významu ulice a potřebám města. Požadavek urbanistické návaznosti na zástavbu sídliště Zelená liška, ať již strukturou nebo výškou, neodpovídá stavu a budoucím potřebám města, ani požadavkům vlastníků předmětných pozemků, a nežádoucím způsobem omezuje rozvoj města.

Obr. 9 a, b: Existující výšková zástavba při ulici Olbrachtově je obklopena řídkou a nízkou zástavbou, u které lze očekávat proměnu směrem k městskému charakteru vyšších staveb, odpovídajících významu ulice a výborné dopravní obslužnosti. Vlevo a) pohled na zástavbu před křižovatkou ulic Olbrachtovy a Budějovické, vpravo b) pohled na zástavbu ulice Olbrachtovy od křižovatky ulic Olbrachtovy a Krčské směrem na západ

- Podél ulice Olbrachtovy v úseku mezi ulicemi Na Strži a Budějovickou bylo v návrhu ke společnému jednání urbanisticky vhodně navrženo rozmezí podlažnosti 12 v úseku mezi ulicemi Na Strži a Budějovickou. Nesouhlasíme se snížením v části ulice mezi Krčskou a Poláčkovou na 6 podlaží (rozmezí podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou) a požadujeme navrácení rozmezí 12 (rozmezí podlažnosti pro nově navrženou zástavbu). Tento požadavek je podložen i nově zpracovanou Studií urbanistické koncepce potenciálu okolí sídliště Zelená liška, CASUA 2024 – viz příloha č. 2.

- Neexistence limitů pro výšku

S ohledem na stávající velkorysou šířku ulice Olbrachtovy nejsou odstupy staveb limitující, je možné vytvořit uliční frontu budov s výškou v rozmezí 12 (7-12 RNP), odpovídající významu a potenciálu ulice Olbrachtovy.

- Výšková zástavba v širším okolí

V širším území na Pankráci je plánována výstavba výškových staveb podle návrhu arch. Pleskota. V zásadních dálkových pohledech bude tedy záměr 12-ti podlažní stavby na předmětných pozemcích ve výrazném zákrytu nebo se neuplatní vůbec (více viz námitka č. 1 a panoramatické zákresy).

Více je uvedeno také v dalších námitkách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

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

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

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

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

Námítka

ID 3031250

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | we6tr4xy

Lokalita | 535, 060, 136, 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Námítka č. 3

Vyjádření

Požadujeme zařazení do území s hybridní strukturou (variantně např. vytvořením vlastní stabilizované lokality s hybridní strukturou, nebo zařazením do sousedící stabilizované lokality s hybridní strukturou – viz námítku č. 4 – nebo stanovením transformační plochy doplňující stávající struktury s hybridní strukturou v rámci stávající lokality – viz námítku č. 5) u pozemků vlastníka vč. souvisejících pozemků mezi ulicemi Pacovskou, Heráleckou I, Krčskou a Olbrachtovou a pozemků podél ulice Olbrachtovy od ulice Poláckovy po ulici Na Strži, případně také pozemků u křižovatky ulic Na Strži, Jeremenkovy a V Rovínách, aby byla umožněna zástavba se zřetelným městským charakterem, s větší výškou (podlažností) a hustotou (zastavěností) v blízkosti ulice Olbrachtovy.

Odůvodnění

- Území vymezené námítkou č. 3 náleží strukturou a prostorovým uspořádáním k zástavbě podél ulice Olbrachtovy která je v současnosti započata hotelem Occidental u křižovatky ulic Olbrachtovy a Na Strži a

zakončena zástavbou výškových staveb u křižovatky ulic Olbrachtovy a Budějovické.

- Území vymezené námítkou č. 3 se nachází v blízkosti dopravně i urbanisticky významné ulice Olbrachtovy. V návrhu MP pro opakované veřejné projednání je vymezena jako ulice lokální úrovně. Ulice má však v širším urbanistickém kontextu a časovém horizontu potenciál „ulice čtvrtkové úrovně“ (viz Námítka č. 7). Potenciál pro rozvoj nové zástavby či zkapacitnění stávajících staveb je dán i faktem, že ulicí Olbrachtova je navržena nová trasa tramvaje

Budějovická – Dvorce. U ulice čtvrtkové úrovně, ale i u ulice lokální úrovně, lze očekávat vývoj směrem ke smíšenému využití služeb a pracovních příležitostí, s bydlením ve vyšších podlažích objektů. Charakter zástavby se od struktur navazujících sídlišť odlišuje a v budoucnu se bude dále odlišovat ve vyšší míře, mnohem více je a bude jeho podoba provázaná s hybridní strukturou, jako obdoba nebo pokračování lokality 060 / Budějovická. Vymezení hybridní struktury lépe odpovídá stavu a požadované žádoucí proměně směrem k pestrému městskému prostředí s vyšší hladinou a hustotou zástavby a vytvoření souvislé uliční fronty významné komunikaci.

- Jak uvádí hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, zpracovaná CASUA, spol. s r.o., oblast širších souvislostí pozemku je vymezená třemi ulicemi – ulicí Budějovickou, ulicí Olbrachtovou a ulicí Na Strži. Tato oblast odpovídá dle členění MPP lokalitě 136 Zelená liška.

Vlastní lokalita Zelená liška je složena ze dvou částí:

Jednu část představuje oblast sídliště Zelená liška se stabilizovanou heterogenní strukturou zástavby. Struktura zástavby je zde jasně definována – pravidelná síť obytných domů dělená do ulic a dvorů. Stávající stavební bloky ve stabilizovaných plochách je možné rozvíjet pouze ve stávajícím typu prostorového uspořádání. Nově založené bloky je možné zastavovat přiměřeně jako kombinaci různých typů tak, aby podpořily kompozici v širších vztazích bloků v rámci lokality a nejbližšího sousedství.

Druhou částí je oblast na západ od ulice Pacovské. Ta je stavebně nestabilizovaná s různými typy solitérních objektů. Hybridní struktura zástavby je zejména kolem přirozených center, např. stanic metra. Předpokládaný vývoj lokality bude ovlivněný novou stanicí metra Olbrachtova. Vznik nové stanice metra a její vazba na stávající stanici Budějovickou zvyšuje potenciál území a nabízí prostor pro stavební rozvoj zejména podél severní strany ulice Olbrachtovy. Pro naplnění potenciálu je vhodný typ zástavby s urbánní strukturou kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů výrazně kombinujících různé městské funkce rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně). Takováto struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace, nabízí široké spektrum funkčního využití a je vhodná pro klíčové části města budoucnosti.

Objekt záměru na pozemcích vlastníka je navržen tak, že a) stavební čára je otevřená b) nestavební část mezi stavební a uliční čarou je veřejně přístupná, c) stavební blok je v prvním nadzemním podlaží z většiny zastavěn a propojen s okolím d) výškové uspořádání je různorodé a je doplněno druhou úrovní – vyšším objektem. Z výše jmenovaného navržený objekt zapadá do kontextu solitérních objektů

v nestabilizované části lokality a svým tvarováním zapadá do hybridní struktury.

Stávající územní plán vymezuje dotčené pozemky ve funkční ploše SV v rámci bloku staveb při ulici Olbrachtova nikoliv jako součást funkční plochy OB sídliště Zelená liška. I stávající územní plán tedy předpokládá, že zástavba bude posuzována i ve vztahu k ulici Olbrachtova, nikoliv pouze jako pokračování sídliště.

Obr. 11: Výřez stávající územního plánu

Více je uvedeno také v dalších námítkách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Námítka

ID 3031251

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | we6tr4xy

Lokalita | 535, 060, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Námítka č. 4

Vyjádření

Požadujeme zařazení území z námítky č. 3 jako součást stabilizované lokality s obytným způsobem využití s hybridní strukturou, buď jako samostatná lokalita, nebo jako součást lokality 060 / Budějovická

Odůvodnění

Stav a předpokládaný vývoj řešeného území z námítky č. 3 neodpovídá cílovému charakteru lokality 136 / Sídliště Zelená liška, mnohem spíše odpovídá cílovému charakteru lokality 060 / Budějovická, případně by odpovídala obdobnému nově stanovenému charakteru nové lokality tvořené úsekem kolem ulice Olbrachtovy přibližně mezi prostorem křižovatek s ulicí Na Strži a s ulicí Budějovickou.

Více je uvedeno také v dalších námítkách a v příloze č. 2 Studie urbanistické koncepce potenciálu okolí sídliště Zelená liška, CASUA 2024.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Námítka

ID 3031252

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | we6tr4xy

Lokalita | 535, 060, 136, 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Námítka č. 5

Vyjádření

Požadujeme zařazení do transformační plochy doplňující stávající struktury s obytným způsobem využití, s hybridní strukturou, u pozemků vlastníka, případně dalších souvisejících pozemků, pokud je to nezbytné pro realizaci záměru dle přílohy Hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, CASUA; pokud to nezbytné není, platí požadavek zařazení do stabilizované lokality s hybridní strukturou dle námítky č. 4

Odůvodnění

Území vymezené námitkou č. 3 se nachází v blízkosti dopravně a urbanisticky významné ulice Olbrachtovy, kde lze očekávat vývoj směrem ke smíšenému využití služeb a pracovních příležitostí, s bydlením ve vyšších podlažích objektů. Charakter zástavby se od klidného sídliště odlišuje a v budoucnu se bude dále odlišovat ve vyšší míře, mnohem více je a bude jeho podoba provázaná s hybridní strukturou, s cílovým charakterem podobajícím se lokalitě 060 / Budějovická. Vymezení transformační plochy s hybridní strukturou lépe odpovídá stavu a požadované žádoucí proměně směrem k pestrému městskému prostředí s vyšší hladinou zástavby a větší hustotou. Pokud by realizace záměru byla možná bez nutnosti vymezení transformační plochy, např. v rámci stabilizované lokality s hybridní strukturou, zařazení do transformační plochy nepožadujeme.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v ÚP SÚ se jedná v převážné části o stabilizovanou plochu bez kódu, což MPP potvrzuje.

Námítka

ID 3031253

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | we6tr4xy

Lokalita | 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | Námítka č. 6

Vyjádření

Požadujeme stanovení podmínek a vymezení ploch apod. umožňujících realizaci záměru na předmětných pozemcích dle přílohy Hmotová studie Rezidence Herálecká, III, 2022, CASUA. Požadujeme stanovení odpovídající podlažnosti, lokality, případně plochy, která by záměr v příloze umožnila. Jedná se o záměr výstavby polyfunkčního objektu v blízkosti budoucí stanice trasy D metra a tramvaje.

Odůvodnění

S ohledem na dosud nejasný výklad MP požadujeme nastavení takových podmínek, aby byl záměr dle přílohy č. 1 Hmotová studie Rezidence Herálecká a dle přílohy č. 2 Studie urbanistické koncepce potenciálu okolí sídliště Zelená liška-, CASUA 2024, dle MP přípustný.

Více je uvedeno v námitce č. 1 a v dalších námitkách výše.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných

prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

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

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

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

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

Námítka

ID 3031254

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | we6tr4xy

Lokalita | 535, 349, 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Námítka č. 7

Vyjádření

Požadujeme zařazení ulice Olbrachtova v úseku mezi ulicemi Budějovická a Na Strži do kategorie Ulice čtvrtového významu.

Odůvodnění

V návrhu MP pro opakované veřejné projednání je předmětný úsek ulice vymezen jako Ulice lokální úrovně. Se zařazením ulice do kategorie Ulice lokální úrovně nesouhlasíme, protože toto neodpovídá reálnému stavu v území ani budoucímu potenciálu, který lze odvodit z již navržených záměrů obsažených v Metropolitním plánu. Především se jedná o vybudování nové stanice metra D Olbrachtova a vedení nové tramvajové trati. Ulice se tak bude nacházet mezi dvěma významnými dopravními body – stanicemi metra C a D. S ohledem na její stávající parametry a dostatečný příčný profil (cca 30 m, který dle §7 NPSP pohodlně odpovídá kategorii městská třída) lze očekávat zvýšení významu ulice jako propojujícího prvku s potenciálem doplnění vyšší zástavby kombinující jak občanskou vybavenost, tak obytnou funkci (viz. příloha č. 2 Studie urbanistické koncepce potenciálu okolí sídliště Zelená liška, III. 2024, CASUA). Předpokladem je umístění budov s aktivním parterem, které odpovídají právě ulici čtvrtového významu.

Soulad s ÚAP hl. m. Prahy (2024) a PSP

- Předmětná část ulice je v platných ÚAP vymezena jako ulice „čtvrtová“, dle PSP jako ulice „významná“. ÚAP jsou územně plánovacím podkladem sloužící pro zpracování Metropolitního plánu. Metropolitní plán používá jinou terminologii pro hierarchizaci uličních

prostranství. Ulici Olbrachtovu však považuje za významnou ulici. Významné ulice dle PSP spadají do kategorie čtvrtového významu dle ÚAP.

Obrázek 16: Výřez z ÚAP, části 4.2.2.2 Hierarchie plošných a liniových uličních prostranství, IPR Praha 2024;

Obrázek 17: Výřez z MP, Z02 hlavní výkres struktury, 2025; hierarchie uličních prostranství. V hlavním výkresu metropolitního plánu je hierarchie uličních prostranství definována rozdílně oproti Pražským stavebním předpisům a územně analytickým podkladům

Obrázek 18: Výřez z MP, textová část, 2025; hierarchie uličních prostranství. V hlavním výkresu metropolitního plánu je hierarchie uličních prostranství definována rozdílně oproti Pražským stavebním předpisům a územně analytickým podkladům.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v předmětném úseku ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova, byla dílčí úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zařazení ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova do kategorie ulic čtvrtového významu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3031488

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0JS

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9tyjqv3

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | Námítka č. 1 NELZE PŘPOJIT PŘÍLOHU, JE OMEZENÁ
VELIKOST PŘÍLOH BUDE ZASLÁNO PROSTŘEDNICTVÍM
DATOVÉ SCHRÁNKY

Vyjádření

Požadavek prostorového vymezení zastavitelné transformační plochy 411/531/2568 na celých pozemcích parc. č. 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k. ú. Krč, které jsou v majetku jednoho vlastníka, Nová Pankrác s.r.o.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Nově vymezená zastavitelná transformační plocha 411/531/2568 o výměře 8861 m² zahrnuje pouze část pozemků vlastníka, Nová Pankrác s.r.o.. Záměrem investora je využít pro plánovanou výstavbu pozemky jako celek včetně vytvoření kultivovaného veřejného uličního prostoru a meziprostorů. Prostorové vymezení má vliv i na určení regulovaných hrubých podlažních ploch HPP reg . Zařazením části pozemku p.č. 1052/165 mimo transformační plochu (411/531/2568) dochází k nepřehledné situaci v území a neefektivnímu a neúčelnému využití pozemků (pozemek tak není možné řešit koncepčně jako součást stavebního celku). Zařazením celého pozemku p.č. 1052/165 do transformační plochy naopak nedojde k žádnému omezení, ztrátě hodnoty či vzniku potenciálního problému v území. V návrhu metropolitního plánu je obvyklé, že jsou transformační plochy vymezovány s ohledem na katastrální hranice pozemků.

Obrázek 2: Vymezení nového rozsahu pro transformační plochu 411/521/2568

Obrázek 3: Výstřižek z katastrální mapy (stav k 11.2025) zobrazující pozemky vlastníka Nová Pankrác s.r.o., respektive vymezení nového rozsahu transformační plochy 411/521/2568.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Rozšíření transformační plochy na předmětný pozemek bylo shledáno jako neopodstatněné z důvodu přílišné blízkosti stávající zástavby. Současné vymezení plochy je v souladu s požadavky na ucelenost a koncepčnost členění daného území.

V ÚP SÚ je požadovaná část pozemku součástí stabilizované plochy OB, oproti tomu Metropolitním plánem vymezená transformační plocha respektuje hranice změny ÚP SÚ Z 3724.

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

Námítka

ID 3031489

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0JS

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9tyjqv3

Lokalita | 531, 349, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | Námítka č. 2

Vyjádření

Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (15) (západní čtverec řešeného území) a 12 (21) (východní čtverec řešeného území) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2568.

Odůvodnění

Vymezená výšková regulace 12 RNP bez hladiny věží v celé ploše řešeného území neumožňuje vytvoření urbanisticky ideální kompozice hmot zástavby, jak bylo prověřeno podkladovou studií „Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023)“

Urbanistické důvody

- Území řešené námítkou vytváří nároží ulic Olbrachtovy, Jeremenkovy a Na Strži a splňuje všechny předpoklady pro vznik nového význačného orientačního bodu – urbanistického akcentu, při respektu ke svému okolí. Návaznost na tzv. pankrácký pentagon a blízkost dalších výškových staveb na Pankrácké pláni předurčuje řešené území k doplnění pankráckého horizontu o nové výškové stavby, přednostně v místech s žádoucím urbanistickým akcentem, jako jsou nároží významných křižovatek, místa významných dopravních uzlů (stanice metra) a pro zvýraznění důležitých ulic. Řešené území se nachází na rozhraní historicky i dnes významných ulic, jeho poloha umožňuje a předpokládá vznik nárožní dominanty, přesahující okolní stavby výškou, hmotou i architektonickou kvalitou.

- Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Dle ÚAP se jedná o významný bod při křížení stávající sítě sběrné komunikace

čtvrťového významu (ulice Na Strži) se čtvrtovou ulicí Olbrachtovou, mění se na ulici Jeremenkovu, ve které je navrženo vedení tramvajové trati Budějovická – Dvorce. Zároveň je v místě křižovatky navržena stanice metra linky D – Olbrachtova, severní vestibul. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské výstavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti a městských dominant.

Ve srovnání s ÚAP a PSP určuje Metropolitní plán hierarchii uličních prostranství odlišně. Ulice Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova jsou navrženy jako ulice „lokální“, dle ÚAP se však jedná o ulice čtvrtové a dle PSP o ulice „významné“. Výše uvedené ulice mají potenciál čtvrtové úrovně, zejména kvůli plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury v území (metro, tramvaj) a nové výstavby v rámci transformačního území. ÚAP jsou územně plánovacím podkladem sloužícím pro tvorbu Metropolitního plánu.

(OBRÁZEK)

Obrázek 5: Výřez z ÚAP, části 4.2.2.2 Hierarchie plošných a liniových uličních prostranství, IPR Praha 2024; řešené území (naznačené schematicky červeně) se nachází u křižovatky uličního prostranství čtvrtového významu.

(OBRÁZEK)

Obrázek 6: Výřez z MP, textová část, 2025; hierarchie uličních prostranství. V hlavním výkresu metropolitního plánu je hierarchie uličních prostranství definována rozdílně oproti Pražským stavebním předpisům a územně analytickým podkladům.

(OBRÁZEK)

Obrázek 7: Výřez z MP, Z02 hlavní výkres struktury, 2025; hierarchie uličních prostranství. V hlavním výkresu metropolitního plánu je hierarchie uličních prostranství definována rozdílně oproti Pražským stavebním předpisům a územně analytickým podkladům (terminologicky i věcně).

(OBRÁZEK)

Obrázek 8: Výřez z „Podkladové studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023“ – výkres Urbanismus – veřejná prostranství; křižovatka Na Pankráci, Budějovické, Na Strži je v této studii vymezena s potenciálem veřejného prostranství celoměstského významu, křižovatka Budějovické a Olbrachtovy s potenciálem

veřejného prostranství čtvrtového významu, stejně jako křižovatka Na Strži, Olbrachtovy a Jeremenkovy při řešeném území. U těchto uzlových bodů se očekává vysoká koncentrace obyvatel, pro které je žádoucí zajistit kvalitní veřejná prostranství a odpovídající zástavbu s vybaveností městského charakteru; veřejná doprava je zajištěna linkami metra, tramvaje a autobusů. Křižovatky Na Strži, Antala Staška a Budějovické, Antala Staška nemají plánovanou tramvaj, očekává se u nich veřejné prostranství lokálního významu.

(OBRÁZEK)

Obrázek 9: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023, Vizualizace záměru tvořícího novou dominantu, v návaznosti na okolní zástavbu. Pohled od jihu, ulice Na Strži

- Předmětné pozemky se nacházejí v místě, kde je vhodné doplnit výškové budovy podílející se na celkové kompozici panoramatu Prahy. Realizace budovy – věže v požadované výšce na předmětných pozemcích by nenarušila pohled na pankrácký horizont Prahy, ale vhodným způsobem by ho doplnila, jak je doloženo ověřením vlivu stavebního záměru na celkovou kompozici města. Zejména u pohledu z rampy Pražského hradu nebo při pohledu z Petřínské rozhledny je patrné, že se záměr uplatní pouze minimálně i s ohledem na skutečnost, že bude výrazně v zákrytu již plánované výstavby výškových objektů „Park Kavčí hory“ na Pankráci podle návrhu arch. Pleskota. Navrhovaná hladina věží 21 NP a 15 NP není tedy pro panorama města zásadní a v dálkových pohledech dochází pouze k vhodnému doplnění panoramatu.

(OBRÁZEK)

Obrázek 10: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - 2.01 Pohled z Letenských sadů od Letenského záměčku - základní panoramata dle MP. Výškové hladiny 21 NP / 15 NP

(OBRÁZEK)

Obrázek 11: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - 2.01 - 3.01 Pohled z Petřínské rozhledny - pohledy na město dle MP. Výškové hladiny 21 NP / 15 NP

(OBRÁZEK)

Obrázek 12: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - 2.01 - 4.04 Pohled z rampy Pražského hradu - pohledy na město dle MP. Výškové hladiny 21 NP / 15 NP

(OBRÁZEK)

Obrázek 13: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - 2.01 - 5.05 Pohled z Karlova mostu proti proudu - pohledy na město dle MP. Výškové hladiny 21 NP / 15 NP

- Požadavek umožní vhodným způsobem dotvořit urbanistickou kompozici Prahy. V okolí se nachází několik ploch s obdobnými podmínkami, kde jsou navrženy hladiny věží nebo se zde vysoké stavby již nacházejí (např. tzv. pentagon u křižovatky ulic Na Pankráci a Na Strži, blok bývalého domu bytové kultury při ulicích Budějovické a Antala Staška, blok nad Centrálním parkem při ulici Pujmanové). Umožnění výstavby urbanistické dominanty na předmětných pozemcích zajistí vhodné doplnění kompozice města na křížení významných os Pankrác – Na Strži a Budějovická – Olbrachtova, navíc v místě s výbornou dopravní obslužností.

Jako Pankrácká pláň je označována oblast temena vrchu Pankráce v Praze 4. Na území se nachází výškové budovy významně ovlivňující dálkové pohledy města, tvořící součást tzv. pankráckého horizontu. Mezi výškové budovy Pankrácké pláně a okolí patří:

- City Empiria, výška 104 m, výstavba 1975 – 1977
- Panorama Hotel Prague, výška 79 m, výstavba 1979 – 1983
- Corinthia Hotel Prague, výška 84 m, výstavba 1984 – 1988
- City Tower, výška 109 m, výstavba 1983 – 2008
- V Tower, výška 104 m, výstavba 2015 – 2018
- Centrála České Spořitelny (Krč), výška 74,5 m, výstavba 1994 – 1996

Další příklady výškových staveb na území Prahy:

- Rezidence Eliška (Vysočany), výška 85 m, dokončena 2013
- Afi City, Tower A (Vysočany), výška 75 m, výstavba 2018 - 2020
- Budova Filadelfie (Michle), výška 70 metrů, výstavba 2008 - 2010
- Budova D, Office Park Nové Butovice, výška 70 m, výstavba 2001 – 2009

Obrázek 14: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - 2.01 - (zleva doprava) Výškové stavby City Empiria, Panorama Hotel Prague, Corinthia Hotel Prague, City Tower. V Tower; jedná se o výškové stavby umístěné v blízkosti významných dopravních křižovatek a stanic metra (Pankrác, Vyšehrad)

Obrázek 15: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - 2.01 - (zleva doprava) Výškové stavby Centrála České Spořitelny (nárožní budova mezi ulicemi Olbrachtova a Budějovická, u stanice metra Budějovická), Rezidence Eliška (nárožní budova nedaleko železniční stanice Praha-Libeň a stanice metra Vysočanská), Afi City Tower A (nárožní budova u stanic metra a tramvaje Kolbenova), Budova Filadelfie (budova v blízkosti křižovatky ulic 5. května a Vyskočilova), Budova D, Office Park Nové Butovice (součást komplexu kancelářských a administrativních budov na sídlišti Nové Butovice, u stanice metra Nové Butovice); vesměs se jedná o budovy v blízkosti křižovatek, velmi dobře dopravně obslužené, zpravidla u stanic metra nebo významných komunikací

- V rámci širšího řešeného území byly označeny struktury stávající zástavby, které jsou svým charakterem obdobné záměru v řešeném území, a to vždy výškovými rozdíly staveb (existencí výškových staveb v blízkosti staveb nižších). Kromě analogie výškových rozdílů se u nich obvykle vyskytují některé další analogie se záměrem v řešeném území. Jedná se o analogii rozdílů hustot zástavby (existence velké hustoty vedle hustoty nižší), analogii odlišujících se (nekontextuálních) struktur s okolím a analogii funkčního využití (smíšených obytných budov se zastoupením komerční občanské vybavenosti).

(OBRÁZEK)

Obrázek 16: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - 2.01 - Schéma výkresu urbanismu – obdobné struktury zástavby. Tyto struktury se podobají záměru v řešeném území existencí výškových staveb v blízkosti staveb nižších a obvykle také velkou hustotou zástavby vedle hustoty nižší, nekontextuální (odlišující se) strukturou či funkčním využitím (obytnou smíšenou zástavbou se zastoupením komerční občanské vybavenosti).

- V širším řešeném území se běžně nacházejí struktury zástavby, které se podobají záměru v řešeném území velkými výškovými rozdíly vedle sebe existujících staveb. Některé z těchto struktur se odlišují od struktur sousedních, jiné z nich stávající struktury doplňují a navazují na ně. Z funkčního hlediska se jedná jak o polyfunkční využití, tak o objekty s převažující funkcí bydlení. U těchto struktur se

výškové rozdíly pohybují běžně okolo 6 podlaží, např. 12 NP vedle 6 NP u Rezidence Kavčí Hory, Administrativního centra Gemini Enterprise, Generálního ředitelství cel MF, 10 NP vedle 4 NP u South Point, 9 NP vedle 3 NP u Polikliniky Budějovické), 8 NP vedle 4NP u BD Ant. Staška/Točité, 8 NP vedle 2 až 3 NP u polyfunkčních objektů Jeremenkova, 12 NP vedle 3 až 5 NP u BD Kubištova, 14 NP vedle 2 až 6 NP u BD Zelený Pruh,

U významných míst může být rozdíl dokonce více než 10 nebo 20 NP, jako je tomu např. u staveb Pankráckého pentagonu (27 NP vedle 8 NP a 3 NP), staveb Centra Budějovická – The Square a České spořitelny (27 NP vedle 3 NP a 5 NP), stavby hotelu Occidental (12 NP vedle 1 NP či 3 NP), stavby Rozhledny Rezidence (13 NP vedle 2 NP), BD v ulici Panušková (12 NP vedle 1 až 3 NP).

- V rámci zástavby řešeného území se u uvažovaných dominant předpokládají výškové rozdíly od stávající zástavby 10 až 19 NP. Záměrem se nevybočuje z vyskytujících se výškových rozdílů v území, pojících se zejména k významným místům, za jaké je řešené území považováno.

(OBRÁZEK)

Obrázek 16: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023, nadhledová vizualizace, věže 21NP, 17NP, 15NP

- Stanovení hladin věží umožní při umístění stejného množství HPP rozmanitější a vhodněji komponovanou zástavbu s možností kontextuálně pracovat s výškovými dominantami a akcenty a optimálním rozložením hmot v transformační ploše (např. vyšší objekty v nárožních polohách či uvnitř řešeného území, nižší objekty v návaznosti na stávající strukturu). V rámci Podkladové studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti s.r.o., 11/2023, byla prověřena varianta zástavby pro 46 780 m² HPP. To odpovídá KPP 5 dle platného územního plánu. Návrh distribuoval HPP v řešené ploše tak, aby citlivě navazoval na stávající zástavbu rodinných domů na západě a bytových domů na severu. Návrh pracuje s kompozicí 3 věží, které definují charakter území a zároveň uvolňují parter pro lepší pěší prostupnost území. Návrh se zároveň snaží podtrhnout důležitost místa, nárožní pozice na křížení ulic Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova v návaznosti na plánovaný významný dopravní uzel v území (stanice metra D – Olbrachtova, nová tramvajová trať Budějovická – Dvorce). Dominantou je věž o 21 NP, která je situována do severovýchodního rohu řešeného území. Věž zdůrazňuje důležitost místa a zároveň nepůsobí rušivě vůči stávající okolní zástavbě.

(OBRÁZEK)

Obrázek 17: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023, návrh regulace.

- Požadavky ZÚR hl. m. Prahy

V 5. aktualizaci ZÚR hl. m. Prahy je řešené území označeno jako Městská krajina Prahy. Jako jedna z cílových kvalit této krajiny je uvedena charakteristika: „město vysoké kvality života a město krátkých vzdáleností.“ Mezi územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílové kvality je stanoveno: pro umísťování zástavby přednostně využívat transformační území (tj. zanedbaná a opuštěná území města)“. Umožnění výškové zástavby na předmětných pozemcích podporuje cílovou kvalitu Městské krajiny Prahy, protože umožňuje vysokou koncentraci osob, služeb, pracovních příležitostí a bydlení v jednom místě, bez nutnosti dojíždění, případně s možností využívání mnoha druhů dopravy, včetně plánovaných tras metra a tramvaje. Zároveň se na předmětných pozemcích v současnosti nachází rozsáhlé nízkopodlažní autocentrum, tedy funkce pro území nevhodná a extenzivní. Území tak lze ve smyslu ZÚR označit za zanedbané, podvyužívané.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Z hlediska požadavku na úpravu západního čtverce bylo vyhověno v maximální možné míře s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů a s ohledem na dotčený orgán (MK). Zároveň navržené řešení umožňuje HPP dle pořizované změny ÚP.

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

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3031490

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0JS

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9tyjqv3

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Námítka č. 3

Vyjádření

Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (18) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2626.

Odůvodnění

Nově vymezená výšková regulace 12 RNP bez hladiny věží v celé ploše řešeného území nevyužívá plně potenciál rozvoje, který se nabízí v návaznosti na významnou městskou ulici Na Strži a budoucí dopravní rozvoj území, metro D – stanice Olbrachtova a nová tramvajová trať v ulici Olbrachtova a Jeremenkova.

Urbanistické důvody

- Území řešené námitkou v blízkosti nároží ulic Olbrachtovy, Jeremenkovy a Na Strži splňuje všechny předpoklady pro vznik nového význačného orientačního bodu – urbanistického akcentu, při respektu ke svému okolí. Návaznost na tzv. pankrácký pentagon a blízkost dalších výškových staveb na Pankrácké pláni předurčuje řešené území k doplnění pankráckého horizontu o nové výškové stavby, přednostně v místech s žádoucím urbanistickým akcentem, jako jsou nároží významných křižovatek, místa významných dopravních uzlů (stanice metra) a pro zvýraznění důležitých ulic. Řešené území se nachází na rozhraní historicky i dnes významných ulic, jeho poloha umožňuje a předpokládá vznik dominanty, přesahující okolní stavby výškou, hmotou i architektonickou kvalitou.

- Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Dle ÚAP se jedná o významný bod při křížení stávající sítě sběrné komunikace čtvrtového významu (ulice Na Strži) se čtvrtovou ulicí Olbrachtovou,

mění se na ulici Jeremenkovu, ve které je navržena tramvajová trať Budějovická – Dvorce. Zároveň je v blízkosti řešeného území navržena stanice metra linky D – Olbrachtova. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské výstavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti.

Ve srovnání s ÚAP a PSP určuje Metropolitní plán hierarchii uličních prostranství odlišně. Ulice Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova jsou navrženy jako ulice lokální, dle ÚAP se však jedná o ulice čtvrtové a dle PSP o ulice významné. Výše uvedené ulice mají potenciál čtvrtové úrovně, zejména kvůli plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury v území, metro, tramvaj, a nové výstavby v rámci transformačního území.

Obrázek 19: Výřez z ÚAP, části 4.2.2.2 Hierarchie plošných a liniových uličních prostranství, IPR Praha 2024; řešené území (naznačené schematicky červeně) se nachází podél uličního prostranství čtvrtového významu.

Obrázek 20: Výřez z MP, textová část, 2025; hierarchie uličních prostranství. V hlavním výkresu metropolitního plánu je hierarchie uličních prostranství definována rozdílně oproti Pražským stavebním předpisům a územně analytickým podkladům.

Obrázek 21: Výřez z MP, Z02 hlavní výkres struktury, 2025; hierarchie uličních prostranství. V hlavním výkresu metropolitního plánu je hierarchie uličních prostranství definována rozdílně oproti Pražským stavebním předpisům a územně analytickým podkladům.

Obrázek 22: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 – Výřez z výkresu Urbanismus – veřejná prostranství; křižovatka Na Pankráci, Budějovické, Na Strži je v této studii vymezena s potenciálem veřejného prostranství celoměstského významu, křižovatka Budějovické a Olbrachtovy s potenciálem veřejného prostranství čtvrtového významu, stejně jako křižovatka Na Strži, Olbrachtovy a Jeremenkovy při řešeném území. U těchto křižovatek se očekává vysoká koncentrace obyvatel, pro které je žádoucí zajistit kvalitní veřejná prostranství a odpovídající zástavbu s vybaveností městského charakteru; veřejná doprava je zajištěna linkami metra, tramvaje a autobusů. Křižovatky Na Strži, Antala Staška a Budějovické, Antala Staška nemají plánovanou tramvaj, očekává se u nich veřejné prostranství lokálního významu.

- Požadavek umožní vhodným způsobem dotvořit urbanistickou kompozici Prahy. V okolí se nachází několik ploch s obdobnými podmínkami, kde jsou navrženy hladiny věží nebo se zde vysoké

stavby již nacházejí (např. tzv. pentagon u křižovatky ulic Na Pankráci a Na Strži, blok bývalého domu bytové kultury při ulicích Budějovická a Antala Staška, blok nad Centrálním parkem při ulici Pujmanové). Umožnění výstavby urbanistické dominanty na předmětných pozemcích zajistí vhodné doplnění kompozice města na křížení významných os Pankrác – Na Strži a Budějovická – Olbrachtova, navíc v místě s výbornou dopravní obslužností.

- Jako Pankrácká pláň je označována oblast temena vrchu Pankráce v Praze 4. Na území se nachází výškové budovy významně ovlivňující dálkové pohledy města, tvořící součást tzv. pankráckého horizontu. Mezi výškové budovy Pankrácké pláně a okolí patří:

- City Empiria, výška 104 m, výstavba 1975 – 1977
- Panorama Hotel Prague, výška 79 m, výstavba 1979 – 1983
- Corinthia Hotel Prague, výška 84 m, výstavba 1984 – 1988
- City Tower, výška 109 m, výstavba 1983 – 2008
- V Tower, výška 104 m, výstavba 2015 – 2018
- Centrála České Spořitelny (Krč), výška 74,5 m, výstavba 1994 – 1996

Další příklady výškových staveb na území Prahy:

- Rezidence Eliška (Vysočany), výška 85 m, dokončena 2013
- Afi City, Tower A (Vysočany), výška 75 m, výstavba 2018 - 2020
- Budova Filadelfie (Michle), výška 70 metrů, výstavba 2008 - 2010
- Budova D, Office Park Nové Butovice, výška 70 m, výstavba 2001 – 2009

Obrázek 23: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - (zleva doprava) Výškové stavby City Empiria, Panorama Hotel Prague, Corinthia

Hotel Prague, City Tower. V Tower; jedná se o výškové stavby umístěné v blízkosti významných dopravních křižovatek a stanic metra (Pankrác, Vyšehrad)

Obrázek 24: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 - (zleva doprava) Výškové stavby Centrála České Spořitelny (nárožní budova mezi ulicemi Olbrachtova a Budějovická, u stanice metra Budějovická), Rezidence Eliška

(nárožní budova nedaleko železniční stanice Praha-Libeň a stanice metra Vysočanská), Afi City Tower A (nárožní budova u stanic metra a tramvaje Kolbenova), Budova Filadelfie (budova v blízkosti křižovatky ulic 5. května a Vyskočilova), Budova D, Office Park Nové Butovice (součást komplexu kancelářských a administrativních budov na sídlišti Nové Butovice, u stanice metra Nové Butovice); vesměs se jedná o budovy v blízkosti křižovatek, velmi dobře dopravně obsloužené, zpravidla u stanic metra nebo významných komunikací

- V rámci širšího řešeného území byly označeny struktury zástavby, které jsou obdobné záměru v řešeném území, a to vždy výškovými rozdíly staveb (existencí výškových staveb v blízkosti staveb nižších). Kromě analogie výškových rozdílů se u nich vyskytují některé další analogie se záměrem v řešeném území. Jedná se o analogii rozdílů hustot zástavby (existence velké hustoty vedle hustoty nižší), analogii odlišujících se (nekontextuálních) struktur a analogii funkčního využití (smíšených obytných budov se zastoupením komerční občanské vybavenosti).

(OBRÁZEK)

Obrázek 25: Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023 – Schéma výkresu urbanismu – obdobné struktury zástavby. Tyto struktury se podobají záměru v řešeném území existencí výškových staveb v blízkosti staveb nižších a obvykle také velkou hustotou zástavby vedle hustoty nižší, nekontextuální (odlišující se) strukturou či funkčním využitím (obytnou smíšenou zástavbou se zastoupením komerční občanské vybavenosti).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plochy výškové regulace s hodnotou 12 navazují na již stávající objekt s obdobnou výškovou hladinou na křížení ulic Olbrachtova a Na Strži, který je ve stejné lokalitě, na což navazuje i výšková regulace s rozmezím podlažnosti 12 nad transformační plochou 411/531/2568. Navržená výšková regulace je adekvátní dané struktuře a kapacitě transformační plochy.

Námítka

ID 3031491

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0JS

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9tyjqv3

Lokalita | 535, 136, 531, 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Námítka č. 4

Vyjádření

Požadavek na stanovení regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) 15 nad pozemky hotelu Occidental.

Odůvodnění

Stávající vymezení regulovaného počtu nadzemních podlaží 12 neodpovídá stavu v území. Objekt Hotel Occidental Praha má 14 NP + 1 NP ustoupené.

Dle návrhu metropolitního plánu pro rozmezí podlažnosti 12 je možné realizovat 7–12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 m. Dle informace uvedené v územně analytických podkladech má Hotel Occidental výšku hlavní římsy 49,4 m.

Obrázek 27: Výřez z územně analytických podkladů hl. města Prahy, z výkresu výškového uspořádání zástavby.

Dle návrhu metropolitního plánu by realizace hotelu Occidental dle navrhovaných parametrů nebyla možná. Hotel má o 2 nadzemní podlaží a jedno ustoupené podlaží více, nežli umožňuje metropolitní plán. Dle informací uvedených v metropolitním plánu, se hotel nachází na křížení lokálních ulic. Tudíž není možné navýšit maximální počet regulovaných nadzemních podlaží dle článku 103 bodu (1). Navýšení dle článku 103 bodu (3) také není možné, protože hotel spadá do struktury zástavby (04) heterogenní struktura a ne (07) modernistická struktura.

- Stanovení 15 RNP dle skutečného stavu v území by mělo zároveň příznivý dopad na využití potenciálu území s ohledem na námítky č. 2 a 3 výše.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byla úprava vymezení parku ve volné zástavbě a úprava hranice lokality s modernistickou strukturou, tj. nikoliv úprava výškové regulace nad pozemky hotelu Occidental, a tudíž lze konstatovat, že

se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3031492

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0JS

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9tyjqv3

Lokalita | 060, 136, 349, 531, 535

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Námítka č. 5

Vyjádření

Požadavek na zařazení ulic Na strži, Jeremenkova a Olbrachtova do kategorie Ulice čtvrtového významu.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání je předmětný úsek ulic vymezen jako Ulice lokální úrovně. Se zařazením ulic do kategorie Ulic lokální úrovně nesouhlasíme, protože toto neodpovídá reálnému stavu v území (potvrzenému v ÚAP 2024) ani budoucímu potenciálu, který lze odvodit z již navržených záměrů obsažených v Metropolitním plánu. Především se jedná o vybudování nové stanice metra D Olbrachtova a vedení nové tramvajové trati Budějovická – Dvorce. Ulice se tak budou nacházet mezi významnými dopravními body – stanicemi metra C a D. S ohledem na jejich stávající parametry a dostatečný příčný profil (cca 30 m, který dle §7 NPSP pohodlně odpovídá kategorii městská třída) lze očekávat zvýšení významu ulic jako propojujících prvků s potenciálem doplnění vyšší zástavby kombinující jak občanskou vybavenost, tak obytnou funkci. Předpokladem je umístění budov s aktivním parterem, které odpovídají právě ulicím čtvrtového významu.

Obrázek 29: Výřez z ÚAP, části 4.2.2.2 Hierarchie plošných a liniových uličních prostranství, IPR Praha 2024; ulice Olbrachtova a Na Strži v blízkosti záměru investora (naznačen schematicky červeně) jsou značena jako uliční prostranství čtvrtového významu.

Obrázek 30: Výřez z MP, textová část, 2025; hierarchie uličních prostranství. V hlavním výkresu metropolitního plánu je hierarchie uličních prostranství definována rozdílně oproti Pražským stavebním předpisům a územně analytickým podkladům.

Obrázek 31: Výřez z MP, Z02 hlavní výkres struktury, 2025; hierarchie uličních prostranství. V hlavním výkresu metropolitního plánu je hierarchie uličních prostranství definována rozdílně oproti Pražským stavebním předpisům a územně analytickým podkladům.

Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Dle ÚAP se jedná o významný bod při křížení stávající sítě komunikace čtvrtového významu (ulice Na Strži) se čtvrtovou ulicí Olbrachtovou, měnící se na ulici Jeremenkovu, ve které je navržena tramvajová trať Budějovická – Dvorce. Zároveň je v blízkosti řešeného území navržena stanice metra linky D – Olbrachtova. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské zástavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti.

Metropolitní plán určuje hierarchii uličních prostranství odlišně, kdy ulice Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova je navržena jako ulice lokální (dle PSP za významné, dle ÚAP za čtvrtové). Výše uvedené ulice mají potenciál čtvrtové úrovně, zejména díky velkorysé šířce, plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury v území (metro D, tramvaj Budějovická – Dvorce) a nové výstavbě v rámci transformačních území. Nejednotnost v terminologii je nešťastná z hlediska přehlednosti a orientaci v jednotlivých dokumentech a souvisejících regulativech.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v předmětném úseku ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova, byla dílčí úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zařazení ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova do kategorie ulic čtvrtového významu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3031544

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1HV

Identifikátor podání Portálu Pražana | xj4nktxc

Lokalita | 535, 136, 531, 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Požadavek na stanovení regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) 15 nad pozemky hotelu Occidental

Vyjádření

Požadavek na stanovení regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) 15 nad pozemky hotelu Occidental

Odůvodnění

Stávající vymezení regulovaného počtu nadzemních podlaží 12 neodpovídá stavu v území. Objekt Hotel Occidental Praha má 14 NP + 1 NP ustoupené.

Dle návrhu metropolitního plánu pro rozmezí podlažnosti 12 je možné realizovat 7–12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 m. Dle informace uvedené v územně analytických podkladech má Hotel Occidental výšku hlavní římsy 49,4 m.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byla úprava vymezení parku ve volné zástavbě a úprava hranice lokality s modernistickou strukturou, tj. nikoliv úprava výškové regulace nad pozemky hotelu Occidental, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3031542

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1HV

Identifikátor podání Portálu Pražana | xj4nktxc

Lokalita | 531, 349, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (15) (západní čtverec řešeného území) a 12 (21) (východní čtverec řešeného území) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2568

Vyjádření

Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (15) (západní čtverec řešeného území) a 12 (21) (východní čtverec řešeného území) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2568

Odůvodnění

Vymezená výšková regulace 12 RNP bez hladiny věží v celé ploše řešeného území neumožňuje vytvoření urbanisticky ideální kompozice hmot zástavby, jak bylo prověřeno podkladovou studií „Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023)“

Urbanistické důvody

- Území řešené námitkou vytváří nároží ulic Olbrachtovy, Jeremenkovy a Na Strži a splňuje všechny předpoklady pro vznik nového význačného orientačního bodu – urbanistického akcentu, při respektu ke svému okolí. Návaznost na tzv. pankrácký pentagon a blízkost dalších výškových staveb na Pankrácké pláni předurčuje řešené území k doplnění pankráckého horizontu o nové výškové stavby, přednostně v místech s žádoucím urbanistickým akcentem, jako jsou nároží významných křižovatek, místa významných dopravních uzlů (stanice metra) a pro zvýraznění důležitých ulic. Řešené území se nachází na rozhraní historicky i dnes významných ulic, jeho poloha umožňuje a předpokládá vznik nárožní dominanty, přesahující okolní stavby výškou, hmotou i architektonickou kvalitou.

- Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Dle ÚAP se jedná o významný bod při křížení stávající sítě sběrné komunikace čtvrtového významu (ulice Na Strži) se čtvrtovou ulicí Olbrachtovou, měnící se na ulici Jeremenkovu, ve které je navrženo vedení tramvajové trati Budějovická – Dvorce. Zároveň je v místě křižovatky navržena stanice metra linky D – Olbrachtova, severní vestibul. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské výstavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti a městských dominant.

Ve srovnání s ÚAP a PSP určuje Metropolitní plán hierarchii uličních prostranství odlišně. Ulice Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova jsou navrženy jako ulice „lokální“, dle ÚAP se však jedná o ulice čtvrtové a dle PSP o ulice „významné“. Výše uvedené ulice mají potenciál čtvrtové úrovně, zejména kvůli plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury v území (metro, tramvaj) a nové výstavby v rámci transformačního území. ÚAP jsou územně plánovacím podkladem sloužícím pro tvorbu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Z hlediska požadavku na úpravu západního čtverce bylo vyhověno v maximální možné míře s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů a s ohledem na dotčený orgán (MK). Zároveň navržené řešení umožňuje HPP dle požadované změny ÚP.

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

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3031546

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1HV

Identifikátor podání Portálu Pražana | xj4nktxc

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (18) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2626

Pozemky 1052/391, 1052/60, 1052/388, 1052/225, 1052/232, 1052/90, 1052/231, 1052/387, 1052/82, 1052/389, 1052/390 v k. ú. Krč

Vyjádření

Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (18) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2626

Pozemky 1052/391, 1052/60, 1052/388, 1052/225, 1052/232, 1052/90, 1052/231, 1052/387, 1052/82, 1052/389, 1052/390 v k. ú. Krč

Odůvodnění

Nově vymezená výšková regulace 12 RNP bez hladiny věží v celé ploše řešeného území nevyužívá plně potenciál rozvoje, který se nabízí v návaznosti na významnou městskou ulici Na Strži a budoucí dopravní rozvoj území, metro D – stanice Olbrachtova a nová tramvajová trať v ulici Olbrachtova a Jeremenkova.

Urbanistické důvody

- Území řešené námitkou v blízkosti nároží ulic Olbrachtovy, Jeremenkovy a Na Strži splňuje všechny předpoklady pro vznik nového význačného orientačního bodu – urbanistického akcentu, při respektu ke svému okolí. Návaznost na tzv. pankrácký pentagon a blízkost dalších výškových staveb na Pankrácké pláni předurčuje řešené území k doplnění pankráckého horizontu o nové výškové stavby, přednostně v místech s žádoucím urbanistickým akcentem, jako jsou nároží významných křižovatek, místa významných dopravních uzlů (stanice metra) a pro zvýraznění důležitých ulic.

Řešené území se nachází na rozhraní historicky i dnes významných ulic, jeho poloha umožňuje a předpokládá vznik dominanty, přesahující okolní stavby výškou, hmotou i architektonickou kvalitou.

- Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Dle ÚAP se jedná o významný bod při křížení stávající sběrné komunikace čtvrtového významu (ulice Na Strži) se čtvrtovou ulicí Olbrachtovou, měnící se na ulici Jeremenkovu, ve které je navržena tramvajová trať Budějovická – Dvorce. Zároveň je v blízkosti řešeného území navržena stanice metra linky D – Olbrachtova. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské výstavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti.

Ve srovnání s ÚAP a PSP určuje Metropolitní plán hierarchii uličních prostranství odlišně. Ulice Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova jsou navrženy jako ulice lokální, dle ÚAP se však jedná o ulice čtvrtové a dle PSP o ulice významné. Výše uvedené ulice mají potenciál čtvrtové úrovně, zejména kvůli plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury v území, metro, tramvaj, a nové výstavby v rámci transformačního území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plochy výškové regulace s hodnotou 12 navazují na již stávající objekt s obdobnou výškovou hladinou na křížení ulic Olbrachtova a Na Strži, který je ve stejné lokalitě, na což navazuje i výšková regulace s rozmezím podlažnosti 12 nad transformační plochou 411/531/2568. Navržená výšková regulace je adekvátní dané struktuře a kapacitě transformační plochy.

Námítka

ID 3031545

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1HV

Identifikátor podání Portálu Pražana | xj4nktxc

Lokalita | 131, 535, 349, 060, 531, 351, 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | Požadavek na zařazení ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova do kategorie Ulice čtvrtového významu.

Vyjádření

Požadavek na zařazení ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova do kategorie Ulice čtvrtového významu.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání je předmětný úsek ulic vymezen jako Ulice lokální úrovně. Se zařazením ulic do kategorie Ulic lokální úrovně nesouhlasíme, protože toto neodpovídá reálnému stavu v území (potvrzenému v ÚAP 2024) ani budoucímu potenciálu, který lze odvodit z již navržených záměrů obsažených v Metropolitním plánu. Především se jedná o vybudování nové stanice metra D Olbrachtova a vedení nové tramvajové trati Budějovická – Dvorce. Ulice se tak budou nacházet mezi významnými dopravními body – stanicemi metra C a D. S ohledem na jejich stávající parametry a dostatečný příčný profil (cca 30 m, který dle §7 NPSP pohodlně odpovídá kategorii městská třída) lze očekávat zvýšení významu ulic jako propojujících prvků s potenciálem doplnění vyšší zástavby kombinující jak občanskou vybavenost, tak obytnou funkci. Předpokladem je umístění budov s aktivním parterem, které odpovídají právě ulicím čtvrtového významu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v předmětném úseku ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova, byla dílčí úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zařazení ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova do kategorie ulic čtvrt'ového významu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3031541

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1HV

Identifikátor podání Portálu Pražana | xj4nktxc

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | Požadavek prostorového vymezení zastavitelné transformační plochy 411/531/2568 na celých pozemcích parc. č. 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k. ú. Krč, které jsou v majetku jednoho vlastníka, Nová Pankrác s.r.o.

Vyjádření

Požadavek prostorového vymezení zastavitelné transformační plochy 411/531/2568 na celých pozemcích parc. č. 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k. ú. Krč, které jsou v majetku jednoho vlastníka, Nová Pankrác s.r.o.

Odůvodnění

Nově vymezená zastavitelná transformační plocha 411/531/2568 o výměře 8861 m² zahrnuje pouze část pozemků vlastníka, Nová Pankrác s.r.o.. Záměrem investora je využít pro plánovanou výstavbu pozemky jako celek včetně vytvoření kultivovaného veřejného uličního prostoru a meziprostorů. Prostorové vymezení má vliv i na určení regulovaných hrubých podlažních ploch HPP reg . Zařazením části pozemku p.č. 1052/165 mimo transformační plochu (411/531/2568) dochází k nepřehledné situaci v území a neefektivnímu a neúčelnému využití pozemků (pozemek tak není možné řešit koncepčně jako součást stavebního celku). Zařazením celého pozemku p.č. 1052/165 do transformační plochy naopak nedojde k žádnému omezení, ztrátě hodnoty či vzniku potenciálního problému v území. V návrhu metropolitního plánu je obvyklé, že jsou transformační plochy vymezovány s ohledem na katastrální hranice pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozšíření transformační plochy na předmětný pozemek bylo shledáno jako neopodstatněné z důvodu přílišné blízkosti stávající zástavby. Současné vymezení plochy je v souladu s požadavky na ucelenost a koncepčnost členění daného území.

V ÚP SÚ je požadovaná část pozemku součástí stabilizované plochy OB, oproti tomu Metropolitním plánem vymezená transformační plocha respektuje hranice změny ÚP SÚ Z 3724.

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

Námítka

ID 3031543

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1573

Podatel | **JFAI.CZ s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1HV

Identifikátor podání Portálu Pražana | xj4nktxc

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (18) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2626

Pozemky 1052/391, 1052/60, 1052/388, 1052/225, 1052/232, 1052/90, 1052/231, 1052/387, 1052/82, 1052/389, 1052/390 v k. ú. Krč

Odůvodnění

Nově vymezená výšková regulace 12 RNP bez hladiny věží v celé ploše řešeného území nevyužívá plně potenciál rozvoje, který se nabízí v návaznosti na významnou městskou ulici Na Strži a budoucí dopravní rozvoj území, metro D – stanice Olbrachtova a nová tramvajová trať v ulici Olbrachtova a Jeremenkova.

Urbanistické důvody

- Území řešené námítkou v blízkosti nároží ulic Olbrachtovy, Jeremenkovy a Na Strži splňuje všechny předpoklady pro vznik nového význačného orientačního bodu – urbanistického akcentu, při respektu ke svému okolí. Návaznost na tzv. pankrácký pentagon a blízkost dalších výškových staveb na Pankrácké pláni předurčuje řešené území k doplnění pankráckého horizontu o nové výškové stavby, přednostně v místech s žádoucím urbanistickým akcentem, jako jsou nároží významných křižovatek, místa významných dopravních uzlů (stanice metra) a pro zvýraznění důležitých ulic. Řešené území se nachází na rozhraní historicky i dnes významných ulic, jeho poloha umožňuje a předpokládá vznik dominanty, přesahující okolní stavby výškou, hmotou i architektonickou kvalitou.

- Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Dle ÚAP se jedná o významný bod při křížení stávající sběrné komunikace čtvrtového významu (ulice Na Strži) se čtvrtovou ulicí Olbrachtovou, měnící se na ulici Jeremenkovu, ve které je navržena tramvajová trať Budějovická – Dvorce. Zároveň je v blízkosti řešeného území navržena stanice metra linky D – Olbrachtova. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské výstavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti.

Ve srovnání s ÚAP a PSP určuje Metropolitní plán hierarchii uličních prostranství odlišně. Ulice Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova jsou navrženy jako ulice lokální, dle ÚAP se však jedná o ulice čtvrtové a dle PSP o ulice významné. Výše uvedené ulice mají potenciál čtvrtové úrovně, zejména kvůli plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury v území, metro, tramvaj, a nové výstavby v rámci transformačního území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plochy výškové regulace s hodnotou 12 navazují na již stávající objekt s obdobnou výškovou hladinou na křížení ulic Olbrachtova a Na Strži, který je ve stejné lokalitě, na což navazuje i výšková regulace s rozmezím podlažnosti 12 nad transformační plochou 411/531/2568. Navržená výšková regulace je adekvátní dané struktuře a kapacitě transformační plochy.

Námítka

ID 3028249

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1574

Podatel | **WALLISCHOVÁ ROMANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT9UJX

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyvz6fdv

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o vyjmutí pozemku z plochy čtvrtový park
a ponechám jako ovocný sad/zahrada

Vyjádření

Vážený Institute plánování a rozvoje hlavního města Prahy,

obracím se na Vás ve věci návrhu Metropolitního plánu, který nově zařazuje můj pozemek (parc.č. 826/5) v k.ú. Troja do kategorie "čtvrtový park".

Žádám, aby byl můj pozemek z této kategorie vyjmut a ponechán v kategorii "ovocný sad/zahrada", kde již v návrhu částečně funguje. Nové označení jako čtvrtový park je podle našeho názoru nepřiměřené a neodpovídá skutečnému území.

Odůvodnění

Nesoulad s reálným stavem území

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V daném území byl vymezen krajinný park Pusté vinice. Jedná se zejména o významné stávající území s vysokou přírodní a krajinářskou hodnotou, v menší míře též o nově navrhovaná území, často situovaná v krajinném rozhraní. Území je koncipováno tak, aby bylo dobře využitelné zejména k rekreačním účelům, a to s respektem k místním přírodním podmínkám, morfologii terénu a charakteru okolní zástavby. Jedná se o cenné přírodní svahy, které plní významnou ekologickou, krajinotvornou a rekreační funkci. Zachování stávajícího vymezení odpovídá dlouhodobé koncepci rozvoje území, ochraně jeho přírodních hodnot a není v rozporu se

současným využitím. Krajinový park není z definice veřejným prostranstvím. Pozemek je vymezený jako plocha podrobnějšího členění ovocný sad a zahrada, což odpovídá připomínce a vymezení v platném ÚP SÚ. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

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

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

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který

stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3028250

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1575

Podatel | **Měcholupy City s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03H6L

Identifikátor podání Portálu Pražana | gzkrw4x8

Lokalita | 188, 775, 374

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava výškové regulace v lokalitě 188 / K Měcholupům

Vyjádření

Vlastník pozemků („**Vlastník**“) je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 537/1, 537/15, 537/20 a 537/49 v k. ú. Horní Měcholupy zapsaných na LV č. 401 a vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 167/216 k pozemkům parc. č. 353/5, 535/7, 537/17, 537/18 a 537/19 v k. ú. Horní Měcholupy zapsaných na LV č. 7240 („**Pozemky**“) **souhlasí s Metropolitním plánem tak, že výšková regulace Pozemků v lokalitě 188 / K Měcholupům je stanovena v hodnotě RNP 8.**

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 537/1, 537/15, 537/20 a 537/49 v k. ú. Horní Měcholupy zapsaných na LV č. 401 a vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 167/216 k pozemkům parc. č. 353/5, 535/7, 537/17, 537/18 a 537/19 v k. ú. Horní Měcholupy zapsaných na LV č. 7240.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb.,

o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno jeho námitce z roku 2022, pokud jde o úpravu výškové regulace Pozemků.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným územním plánem hl. m. Prahy výstavbu bytových domů v lokalitě 188 / K Měcholupům v souladu s koncepční studií o výšce 8 RNP („Záměr“). Takto navržený záměr vychází ze současné regulace stanovené územním plánem hl. m. Prahy, který stanovuje kód využití území F.

V souvislosti s výše popsaným Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námitky, ve kterých žádal zvýšení výškové regulace z hodnoty 6 RNP na hodnotu 8 RNP.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 naší námitce vyhověl a zvednul ve vztahu v rámci předmětné transformační a rozvojové plochy na většině jejího území výškovou hladinu na 8 RNP.

Vlastník tak tímto velice oceňuje přístup pořizovatele při vyhodnocování naší námitky a děkuje, že ji bylo vyhověno.

Vlastník proto navrženou úpravu regulace Pozemků v Metropolitním plánu podporuje a považuje ji za žádoucí zachovat v navržené podobě.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 8 RNP v rámci lokality 188 / K Měcholupům.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

ID 3028251

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1576

Podatel | **TRKOLA STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ5VY9

Identifikátor podání Portálu Pražana | gzz22gz6

Lokalita | 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Omezení výškové regulace pozemku 3641 v kú Smíchov

Vyjádření

Osoba je vlastníkem pozemků parc. č.: 3937/9; 3937/15 a 3937/17 v katastrálním území Smíchov.

Podaná námítka se týká výškového omezení pozemku 3641 kú Smíchov, kde je nyní povoleno max 6 nadzemních podlaží.

Požaduji, aby výšková regulace pozemku 3641 byla sjednocena s okolními stavbami památkové zóny Hřebenka na max. 3 nadzemní podlaží.

Odůvodnění

Podle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemky nachází ve stabilizovaném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB. Protože se jedná o stabilizované území, je nutné respektovat stávající zástavbu a je možné pouze dotvoření či rehabilitace urbanistické struktury.

Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2020 se v řešeném území nachází objekty o max. 2 až 3 nadzemních podlažích

Proto se domnívám, že pokud nedochází k navržení území s rozvojovými plochami, ale bude se i nadále jednat o stabilizované území, jak je uvedeno v návrhu Metropolitní plánu, pak by nemělo být umožněno v této ploše realizovat až 6 nadzemních podlaží, ale podlažnost zprůměrovat a umožnit zástavbu, která přispěje k dotvoření urbanistické struktury o max. 3 nadzemních podlažích. Tento počet podlaží je navíc typický pro oblast památkové zóny Hřebenka a návrh Metropolitního plánu v této oblasti uvažuje s max. 3 nadzemními podlažími. Zcela nelogicky pak najednou navazuje ve

dvou čtvercích maximální výškou 6 nadzemních podlaží, aniž by tato výška vycházela ze stávající zástavby.

Na základě výše uvedených informací **požadují, aby byl Metropolitní plán v této části upraven tak, že v dané lokalitě umožní dotvoření stabilizovaného území zástavbou o maximálně 3 nadzemních podlažích, nikoliv o 6 nadzemních podlažích.**

Návrh Metropolitního plánu totiž umožňuje umístit záměry neodpovídající parametrům stávající zástavby a vybočuje tak z míry přiměřené stávajícím poměrům, aniž by území označil za rozvojové.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028285

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1579

Podatel | **KŘPELOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1U5

Identifikátor podání Portálu Pražana | h43gkf5p

Lokalita | 270

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Křeslice - ulice Ocúnová

Vyjádření

Katastrální území Křeslice, ulice Ocúnová, parcely 361-376 . Prosíme změnit na obytnou zástavbu, která nově na parcely přímo napojena. Vedení městské části tuto změnu prosazuje a počítá s ní již dlouho v koncepci rozvoje .Se změnou bylo také počítáno a byla zohledněna pozastaveném konceptu územního plánu hlavního města Prahy z roku 2009 kde tyto pozemky byly vedené jako obytná zóna. Jedná se již o zastavěné území s trvale žijícími obyvateli.

Odůvodnění

Jedná se již o zastavěné území s trvale žijícími obyvateli a přímou příjezdovou cestou ke všem pozemkům.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci rozvojové plochy s obytným využitím 414/270/5697, tj. nikoliv úprava velikosti zastavitelných ploch s obytným využitím, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

Námítka

ID 3028286

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1580

Podatel | **FIŠMAN PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHR1A

Identifikátor podání Portálu Pražana | h45s6sa8

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

**Námítka proti návrhu regulace transformační plochy
411/151/2599 v lokalitě 151**

Odůvodnění

Jako **vlastník nemovitosti přímo sousedící** s transformační plochou **411/151/2599** uplatňuji námítku proti navržené výškové a prostorové regulaci této plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita navazuje na kapacitu dosavadního ÚP SÚ, kde je vymezena plocha SV s kódem míry využití plochy F. Hodnoty Zz a Vz slouží pouze pro stanovení maximální míry využití z hlediska HPP dle čl. 96.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP, stejně tak koeficient Z_{max} . Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Při stanovení výškové regulace bylo také přihlédnuto k platnému ÚR.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území

a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

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

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

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

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatné změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

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

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

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity),

dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

ID 3028287

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1581

Podatel | **ŠTÍCHA ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z2D

Identifikátor podání Portálu Pražana | h4bi3ttu

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Jako vlastník bytové jednotky č. 1441/8 a současně jako spoluvlastník pozemků 1502/153 a 1502/202 v katastrálním území Řepy, které přímo sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 o výměře 8 020 m² (typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná), vymezenou v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy, uplatňuji tímto námítku k návrhu Územního plánu.

Pozemky parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy jsou dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně jako „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“ (dále společně jen FP). Žádám proto, aby navrhovaný ÚPn respektoval toto stávající funkční určení a aby byla celé FP přiřazena odpovídající funkce. Nesouhlasím s navrženou změnou, která by z dosud nezastavitelného území činila území zastavitelné. Požaduji, aby byla předmětná plocha převedena na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“, a to v rámci kategorie „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

Odůvodnění

Bytový projekt Obytný soubor Lesopark Motol, jehož součástí je i moje bytová jednotka a pozemky, k nimž mám vlastnický či spoluvlastnický podíl, byl realizován v přímé vazbě na platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Koncepce projektu byla mimo jiné určena charakterem sousedních pozemků parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy, které jsou vymezeny jako „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“. Z urbanistického hlediska tvořila tato funkce nezbytný předpoklad pro logické uspořádání projektu, zejména pro

navázání vnitřní zeleně obytného souboru na přilehlé krajinné a izolační plochy.

Navržená změna funkčního využití na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a s příslušnými koeficienty zastavění a podlažnosti je v přímém rozporu s původní urbanistickou ideou. Realizací navrhované zastavitelnosti by došlo k zásadnímu narušení koncepce, která zvyšuje kvalitu obytného prostředí pro obyvatele i pro širší okolí.

Současné plochy izolační zeleně plní významnou hygienickou, ochrannou a regulační roli. Jejich nahrazení intenzivní zástavbou by bylo v rozporu s principy udržitelného rozvoje a s prioritou ochrany životního prostředí obytných území. Zanikla by dlouhodobě předpokládaná bariérová a ochranná funkce zeleného pásu mezi ulicí Plzeňská a obytnou zástavbou. Zároveň je nutno zdůraznit, že se jedná o území výrazně svažité, jehož geotechnické poměry zcela zásadně limitují stavební využití. Výstavba v takto úzkém a svažitém prostoru může navíc představovat reálné riziko negativního ovlivnění statiky stávajících objektů.

Z mapových podkladů zřejmé, že severní část této rozvojové plochy zasahuje do ochranného pásma lesa, které není určeno k zastavění. Tato skutečnost představuje rozpor mezi návrhem ÚPn a závaznými limity území.

Dále, biologické průzkumy provedené v této lokalitě prokazují výskyt zvláště chráněných živočišných druhů, mimo jiné slepýše křehkého a slavíka obecného. Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen pouze za podmínky zachování a doplnění zelených ploch, které měly sloužit jako kompenzační biotopy pro uvedené druhy. Pokud by byla tato plocha novým ÚPn určena jako rozvojová s vysokým koeficientem zastavění a vysokou podlažností, došlo by k likvidaci stanovišť a hnízdních lokalit nejen uvedených, ale i dalších organismů vázaných na toto přírodní prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

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

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

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

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

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

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek.

Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

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

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

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

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

Námitka

ID 3028288

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1582

Podatel | **RSPV Nine s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVNX

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5dtczix

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

odůvodnění námítka je přílohou tohoto podání

Odůvodnění

odůvodnění námítka je přílohou tohoto podání

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035401 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035401

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1582

Podatel | **RSPV Nine s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVNX

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5dtczix

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podatel žádá, aby část pozemku parc. č. 276/11 v k. ú. Nebušice, která je v platném Územním plánu vymezena v ploše NL (louky, pastviny), byla v Návrhu MPP zařazena do zastavitelného území, lokality 244 / Nebušice, a rozvojové plochy 414/244/5475 s typem struktury – vesnická obytná a způsobem využití – obytná.

Odůvodnění

I.

ÚVOD

Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 276/11 v k. ú. Nebušice („Pozemek“). Na části Pozemku má být na základě žádosti právních předchůdců podatele realizován stavební záměr s názvem „15 izolovaných rodinných domů včetně oplocení a napojení na technickou infrastrukturu, související dopravní a technická infrastruktura v rámci výstavby 15 rodinných domů Pod Hřbitovem, Praha – Nebušice“ („Záměr“; „Stavba“) (*Pozn.: Záměr měl být původně realizován dále na pozemcích parc. č. 245, 276/1, 276/7, 276/10, 276/12, 1027/1, 1208/9 a 1270, vše v k. ú. Nebušice.*) Úřad městské části Praha 6, Odbor výstavby („Stavební úřad“) vydal pro Stavbu územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 31. 1. 2012, č. j. MCP6 005478/2012, sp. zn. SZ MCP6 106451/2011/OV/Ko („Územní rozhodnutí“) - viz příloha.

Územní rozhodnutí bylo na základě žádosti právního předchůdce podatele v rámci řízení o změně územního rozhodnutí změněno rozhodnutím Stavebního úřadu ze dne 11. 3. 2024, č. j. MCP6 068049/2024, sp. zn. SZ MCP6 100519/2023/OV/Mj („Rozhodnutí o změně Územního rozhodnutí“) - viz příloha. Kromě napojení Záměru na dopravní a technickou infrastrukturu a dílčí dispozice umísťovaných staveb však Záměr zůstal v důsledku Rozhodnutí o změně Územního rozhodnutí v zásadě nezměněn (*Pozn.: Nově má*

být Záměr umístěn dále na pozemcích parc č. 276/1, 276/12, 276/2, 276/4, 1315, 352/2, 352/5, 353/1, 353/3, 275/50, 275/51, 275/65, 1281/1, 1281/4.).

Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, jelikož Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku především (i) diskriminační vůči podatelům v porovnání s vlastníky obdobných pozemků v lokalitě 244 / Nebušice, (ii) v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“), a (iii) neodůvodněný ve vztahu k Pozemku a vymezení hranic zastavitelného území.

Vymezením Pozemku v MPP tak dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele. Z toho důvodu podatel podává proti Návrhu MPP tuto námitku.

II.

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A NAVRHOVANÝCH ZMĚN

Pozemek se dle Územního plánu nachází (i) zčásti v ploše OB – čistě obytné, kód míry využití A, (ii) zčásti v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná, a (iii) zčásti v ploše NL – louky, pastviny.

V ploše OB-A lze v souladu s hlavním využitím dle Územního plánu na Pozemku umisťovat především stavby pro bydlení. V ploše NL a ploše ZMK nelze na Pozemku umisťovat stavby pro bydlení, neboť tyto plochy jsou určeny typicky pro travní porosty, porosty dřevin, krajinnou zeleň, pobytové louky apod. Znázornění Pozemku v Územním plánu je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku č. 1.

(Obrázek č. 1: grafické znázornění pozemku v Územním plánu).

V Návrhu MPP je Pozemek umístěn (i) zčásti v lokalitě 244 / Nebušice (zastavitelnost: zastavitelná stavební, způsob využití: zastavitelná obytná, míra stability: stabilizovaná), a (ii) zčásti v lokalitě 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka (zastavitelnost: nezastavitelná, způsob využití: nezastavitelná přírodní, míra stability: stabilizovaná).

Část Pozemku spadající do lokality 244 / Nebušice byla Návrhem MPP 2022 zařazena do rozvojové plochy 413/244/2104 o rozloze 14 010 m² s typem struktury – vesnická obytná a způsobem využití – obytná. V návrhu MPP však došlo k přejmenování a přečíslování rozvojových a transformačních ploch v rámci lokality 244 / Nebušice. Původní rozvojová plocha 413/244/2104 svou rozlohou, typem struktury i způsobem využití odpovídá nově zavedené rozvojové ploše 414/244/5475 v Návrhu MPP. Jedná se přitom o část Pozemku,

kteřá byla v Územním plánu umístěna v ploše OB-A (viz obrázek č. 1 výše). Zbylá část Pozemku spadající do lokality 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka odpovídá části Pozemku, která byla v Územním plánu umístěna v ploše NL („Část Pozemku NL“) a v ploše ZMK (viz obrázek č. 1 výše).

V lokalitě 244 / Nebušice lze v souladu s Návrhem MPP na Pozemku umísťovat především stavby pro bydlení s vesnickou strukturou, kterou se rozumí urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách. V lokalitě 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka nelze na Pozemku umísťovat stavby pro bydlení, jelikož to Návrh MPP pro tzv. nezastavitelnou přírodní lokalitu nedovoluje. Znázornění Pozemku v MPP je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku č. 2.

(Obrázek č. 2: grafické znázornění pozemku v Návrhu MPP)

Z výše uvedeného porovnání současného Územního plánu a Návrhu MPP by se mohlo zdát, že MPP v podstatě zachovává využití Pozemku tak, jak bylo stanoveno Územním plánem. Tak tomu však ve skutečnosti není, neboť je třeba na Návrh MPP pohlížet v kontextu změny využití ostatních lokalit na území Nebušic. Z těchto ostatních změn je patrné, že návrh MPP je ve vztahu k podateli bezdůvodně diskriminační a navíc neodůvodněný, což podatel podrobněji vysvětluje níže.

III.

VYMEZENÍ POZEMKU V MPP JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELŮ

Vymezením Pozemku (především Části Pozemku NL) v Návrhu MPP je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv, zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru a musí být v souladu se zásadou proporcionality. Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle.

Vymezení Pozemku v Návrhu MPP je však s ohledem na stanovení funkčního využití obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

V těsné blízkosti Pozemku, a především Části Pozemku NL, se nachází přinejmenším tři obdobné lokality, které jsou v současném Územním plánu vymezeny v ploše PS (sady, zahrady a vinice), a které Návrh MPP přesouvá do zastavitelné lokality 244 / Nebušice. V podstatě jsou tak tyto tři lokality přemístěny z plochy, ve které nelze umisťovat stavby pro bydlení, do lokality, která umístění staveb pro bydlení povoluje. Tyto tři lokality jsou pro snadnější ilustraci zobrazeny na níže přiložených obrázcích červeným šrafováním, a to jak v současném Územním plánu, tak v návrhu MPP („Obdobné lokality“), (Část Pozemku NL je pro komparaci vyznačena v obrázcích žlutým šrafováním).

(Obrázek č. 3: grafické znázornění obdobných lokalit v Územním plánu)

(Obrázek č. 4: grafické znázornění obdobných lokalit v MPP)

Budeme-li posuzovat podobnost Části Pozemku NL a Obdobných lokalit z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území a stávajících hodnot, tak jsou tyto lokality v podstatě identické. Jak v případě Části Pozemku NL, tak v případě Obdobných lokalit se jedná o nijak nevyužívané zelené plochy, jejichž zastavění stavbami pro bydlení by vhodným způsobem doplňovalo současný charakter předmětné části Nebušic. To je zřejmé i z níže přiloženého satelitního snímku, na kterém jsou vyznačeny (i) červenou barvou Obdobné lokality, (ii) žlutou barvou Část Pozemku NL, a (iii) modrou barvou zbylá část Pozemku a další pozemky, které jsou aktuálně navrženy v zastavitelné lokalitě 244 / Nebušice.

(Obrázek č. 5: satelitní snímek Obdobných lokalit a pozemku)

S ohledem na podobnost Části Pozemku NL a Obdobných lokalit neexistuje legitimní důvod pro to, aby byli podatelé na svém vlastnickém právu omezeni nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům pozemků v Obdobných lokalitách.

Nedůvodnost a zejména nesystémovost Návrhu MPP je možné spatřovat také v porovnání zařazení Pozemku a sousedního pozemku parc. č. 276/1 v k. ú. Nebušice. Většina plochy později zmíněného pozemku je totiž Návrhem MPP umístěna do rozvojové plochy 414/244/5475 s typem struktury – vesnická obytná a způsobem využití – obytná, ve které je možné umisťovat stavby pro

bydlení. Naopak v případě Pozemku je pouze jeho minoritní část zařazena do této rozvojové plochy. Takový postup však vzhledem k Pozemku není nijak důvodný, naopak zejména jižní část Pozemku v Návrhu MPP zařazená do plochy NL je povahou zcela totožná vůči jižní části Pozemku zařazené do rozvojové plochy 414/244/5475. Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ Diskriminační je taktéž skutečnost, že pozemky parc. č. 273, 274/3, 274/2, 274/1 („sousední pozemky“), které blízce sousedí s Pozemkem, byly v Návrhu MPP 2022 původně zařazené do kategorie ovocný sad a zahrada v lokalitě 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka (zastavitelnost: nezastavitelná, způsob využití: nezastavitelná přírodní, míra stability: stabilizovaná). V Návrhu MPP jsou tyto sousední pozemky však nově zařazené do kategorie zastavitelné obytné transformační plochy s typem struktury – vesnická obytná a způsobem využití – obytná a současně jsou nově zařazené do lokality 244 / Nebušice. Vlastníkům sousedních pozemků se Návrhem MPP zlepšilo s ohledem na možnou zastavitelnost sousedních pozemků postavení oproti Návrhu MPP 2022. U sousedních pozemků přitom došlo k identické změně, kterou podatel požadoval v námítkách proti Návrhu MPP 2022 pro Pozemek. S ohledem na podobnost Části Pozemku NL a sousedních pozemků, a skutečnost, že původně byly v Návrhu MPP 2022 zařazené ve stejné lokalitě, neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen takovýmto nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům sousedních pozemků.

Pro výše popsany rozdílný přístup k (i) podateli a (ii) vlastníkům pozemků v Obdobných lokalitách i vlastníkům sousedních pozemků jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takovéto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je Návrh MPP ve vztahu k Pozemku také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a nebylo by námítkám podatelů vyhověno, byl by MPP ve vztahu k Pozemku diskriminační

a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelů k Pozemku nikoli legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatelé by totiž byli značně znevýhodněni oproti vlastníkům shora vyjmenovaných pozemků, čímž by došlo k významné diskriminaci podatelů a MPP by tak byl v této části nezákonný.

IV.

ZAŘAZENÍ ČÁSTI POZEMKU NL DO LOKALITY 964 / ÚDOLÍ NEBUŠICKÉHO AŠÁRECKÉHO POTOKA JE NEDŮVODNÉ

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. Navzdory tomu však nebyla tato zásada při zpracování Návrhu MPP dodržena, když především zařazení Části Pozemku NL do lokality 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka nebylo vůbec racionálně odůvodněno.

Při pohledu na Návrh MPP je na první pohled zřejmé, že hranice zastavitelného území vedená po Pozemku je stanovena nelogicky a nekonceptně, a to zejména při porovnání se severní hranicí zastavitelného území v lokalitě Nebušic. Především Část Pozemku NL vytváří jakýsi nekonceptní „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice zastavitelného území (např. při porovnání s pozemkem parc. č. 276/1 v k. ú. Nebušice). Uvedené je ilustrováno na níže uvedeném obrázku, na kterém je také žlutou čarou vyznačen návrh severní hranice zastavitelného území, který by logicky navazoval na tuto hranici od Části Pozemku NL jak na její východní, tak na její západní straně.

(Obrázek č. 6: grafické znázornění pozemku v Návrhu MPP)

Z výše přiloženého obrázku je evidentní, že zařazením Části Pozemku NL do rozvojové plochy 414/244/5457 by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ severní hranice zastavitelného území v lokalitě Nebušice. V Části Pozemku NL by tak mohla vzniknout například souvislá zástavba rodinných domů venkovského typu (například i rozšířením již pravomocně umístěné Stavby), přičemž dostatečné množství ploch zeleně by i nadále bylo umístěno ve zbylé severní části Pozemku a v severní části pozemků parc. č. 276/1 a 276/12 v k. ú. Nebušice.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje Návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena severní hranice zastavitelného území v lokalitě Nebušic. Zahrnutí Části Pozemku NL do zastavitelného území a rozvojové plochy 414/244/5457 by totiž nijak nezasahovalo do veřejných zájmů a současně by nenarušovalo charakter místní zástavby, naopak by jej zcela vhodně, systematicky a kontinuálně spolu s rozvojovou plochou 411/244/2618 dokreslovalo.

Není proto dán žádný legitimní důvod, aby Část Pozemku NL nebyla přesunuta do této rozvojové plochy.

Pořizovatel MPP nijak neodůvodnil nelogické zařazení Části Pozemku NL do lokality 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takové omezení základních práv podatelů je nedůvodné. Tím jsou zároveň při pořizování MPP porušovány základní zásady, kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit.

V.

NÁVRH MPP JE V ROZPORU SE ZÁSADOU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ

Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Tyto zásady byly vymezením Pozemků v Návrhu MPP porušeny.

Nově vymezený způsob a rozsah využití Pozemku neumožňuje realizovat Záměr na základě Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí nabylo právní moci již v roce 2012 a aktuálně probíhá řízení o odvolání proti Rozhodnutí o změně Územního rozhodnutí. Podatel legitimně očekával, že na základě pravomocného Územního rozhodnutí bude moci pokračovat v povolovacích procesech ve vztahu k Záměru včetně jeho potřebných změn, a tento tak zdárně realizovat. Pořizovatel však nevzal při vymezování regulativů týkajících se Pozemku vůbec v potaz, že podatel již ve vztahu k Pozemku disponuje pravomocným Územním rozhodnutím. Vymezení Pozemku v Návrhu MPP totiž jeho realizaci znemožňuje.

Pořizovatel územního plánu má dle ustálené judikatury správních soudů při pořizování územního plánu vzít v potaz a respektovat již existující pravomocná rozhodnutí o umístění stavby. Jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, č. 2742/2013 Sb. NSS, „[v] této souvislosti lze též poznamenat, že územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované

stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.“ Stejně tak v rozsudku ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81 Nejvyšší správní soud uvedl, že „shodně s krajským soudem dospěl k závěru, že zpracovatel územního plánu vycházel z neúplně a v důsledku toho i nesprávně zjištěného skutkového stavu, neboť neověřil právní stav pozemků navrhovatele z toho hlediska, zda k nim nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, resp. stavební povolení (na což bylo možné usuzovat z toho, že na části pozemku p. č. XA se nachází stavba a že oba pozemky jsou přilpoceny ke stavební parcele č. XE) a zda nejsou součástí zastavěného území s ohledem na jejich souvislost s pozemky zařazenými do zastavěného území. Toto pochybení je plně přičitatelné stěžovateli.“ Dále například Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 14. 11. 2023, č. j. 63 A 3/2023-86 vyjádřil, že „(...) Obec však není při přijímání územního plánu vázána jinými dokumenty, než jsou závazné podklady územního plánování. Pouze za situace, kdy je vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí, přičemž při koncipování územního plánu by se obec měla odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů (...)“.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pravomocná územní rozhodnutí představují tzv. limity využití území, a jako takové musí být při pořizování nového územního plánu i respektovány. Pořizovatel nemůže vymezením pozemků v novém územním plánu derogovat účinky pravomocných územních rozhodnutí. Pravomocné Územní rozhodnutí by bylo v obecné rovině možno nerespektovat pouze v případě, kdy by pro to existovaly závažné důvody, a takový postup by bylo třeba dostatečným, řádným a úplným způsobem odůvodnit. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že opačný přístup (tedy přístup, jakým postupoval pořizovatel v nyní řešeném případě) by vedl k absurdním důsledkům, kdy by se několik let řádně umístěné stavby dostávaly do rozporu s územním plánem a jako takové by se staly nezákonnými.

To hrozí i v nyní řešeném případě, kdy Záměr je pravomocným Územním rozhodnutím de iure umístěn již od roku 2012 a jeho základní podoba s ohledem na rozsah využití Pozemku zůstala nezměněna i na základě Rozhodnutí o změně Územního rozhodnutí. Pokud by pořizovatel nevyhověl námitce podatele a Návrh MPP byl schválen v nyní řešené podobě, byla by zmařena realizace Záměru jakožto zástavby pro rodinné bydlení, které je celospolečensky potřebné a žádoucí.

Pořizovatel tedy postupoval nezákonně, když při pořizování Návrhu MPP nezohlednil existenci pravomocného Územního rozhodnutí. Tím byla porušena zásada legitimního očekávání a právní jistoty podatele.

VI.

NÁVRH MPP JE V ROZPORU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY

Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“).

Zásady kladou důraz na vyvážený rozvoj, preferenci transformací a ochranu krajiny, nikoli na nekoordinovanou expanzi ani blokaci vhodných doplňků sídel. MPP podle zadání pracuje s lokalitami a má přednostně rozvíjet zastavěná území a doplňovat vhodně obytné struktury. Dotčená Část Pozemku NL je logickým doplněním vesnické obytné struktury Nebušic, a její setrvání v nezastavitelném režimu lokality 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka jde proti cílům vyváženého rozvoje a konceptu „města krátkých vzdáleností.“

Území Nebušic je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území městské části Praha Nebušice měl být vytvářen dostatek ploch, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umísťovány především stavby pro bydlení.

Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož by se v důsledku jeho přijetí snížil počet bytových možností v dané lokalitě. Při stávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako je Část Pozemku NL, u kterého se tato změna funkčního využití vyloženě nabízí.

Z výše uvedených důvodů je Návrh MPP ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení v Nebušicích, která se nacházejí ve vnějším pásmu hl. m. Prahy.

VII.

PŘI ZAŘAZENÍ POZEMKU DO ZASTAVITELNÉ A ROZVOJOVÉ PLOCHY BUDE**ZACHOVÁNA KRAJINNÁ STRUKTURA A VÝŠKOVÁ KOMPOZICE LOKALITY**

Podatelem navržené zařazení Části Pozemku NL do lokality 244 / Nebušice by vedlo k využití dané části pro vesnickou strukturu, tj. zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách navazující na historické jádro, což je měřítko a charakter, která jsou slučitelná se zachováním krajinné struktury i výškové kompozice Nebušic. Cílem územní koncepce pro lokalitu 244 / Nebušice je dotvořit a posilovat charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality se strukturou vesnickou a chránit dochovaný charakter jádra původního sídla. V sousedství jsou již vymezeny malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu (např. 414/244/5475 s typem struktury vesnická

a využitím obytná), které dokládají, že doplnění obytné zástavby v přímém kontaktu s existující strukturou je v Nebušicích předpokládáno a regulováno. Podatel si uvědomuje, že případná zástavba na Pozemku by taktéž podléhala výškové a objemové regulaci dle Návrhu MPP, je s touto skutečností plně srozuměn a respektuje ji.

Dle čl. 45 MPP se vesnickou strukturou rozumí: „urbánní struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu a zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.“ V případě zařazení Části Pozemku NL do zastavitelné lokality 244 / Nebušice s vesnickou strukturou je výšková regulace předpokládána v měřítku samostatných domů ve vlastních zahradách, tedy nízkopodlažní charakter respektující výškovou kompozici okolí. Při takové regulaci nedojde k narušení výškové kompozice lokality 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka ani okolních lokalit.

Pro zachování krajinné struktury může být Návrhem MPP stanoven na Části Pozemku NL například vyšší koeficient zeleně, čímž bude podpořena krajinná struktura celé oblasti a z urbanistického hlediska tedy nedojde k narušení krajinné struktury lokality. Bylo by taktéž možné tento účel naplnit bodovým umístěním městského parku, či zeleně, a to pouze na části této Části Pozemku NL, zatímco zbývající část Části Pozemku NL by byla zařazena do podatelem požadované lokality s požadovanými charakteristikami. Tímto řešením by tak byl splněn účel Návrhu MPP – zachování krajinné struktury, a současně by bylo vyhověno i podateli, jemuž by bylo umožněno na zbývající části Části Pozemku NL realizovat Záměr v souladu s charakterem okolní zástavby.

Tento přístup je v souladu s koncepcí Návrhu MPP, který v čl. 84 stanoví, že „v ojedinělých případech jsou součástí vymezeného městského parku také budovy, jiné stavby a soukromé zahrady“. Obdobně lze aplikovat opačný princip – v rámci zastavitelné lokality 244 / Nebušice s vesnickou strukturou může být bodově umístěn městský park nebo zelená plocha, která zajistí zachování krajinných hodnot území.

Z uvedeného je zřejmé, že v případě zařazení Části Pozemku NL do lokality 244 / Nebušice s požadovanými charakteristikami při správné regulaci může být zachována jak krajinná struktura, tak výšková kompozice lokality při současném navýšení počtu obytných prostor, a není tedy důvodné, aby byl Pozemek na rozdíl od obdobných sousedních pozemků určen v rozhodné části jako nezastavitelný.

VIII.

VYHOVĚNÍM NÁMITCE NEDOJDE K PODSTATNÉ ZMĚNĚ NÁVRHU MPP

Navržená změna je nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP. Dle

judikatury Nejvyššího správního soudu jsou úpravy těchto typů pouze nepodstatnými úpravami.

Podstatnou úpravou územního plánu je dle judikatury správních soudů úprava, která (i) přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem, než původní návrh (a tato změna není jednoznačně ve prospěch této osoby), (ii) změnila by charakter přijímaného územního plánu v podstatných rysech, (iii) nově se dotýká veřejných zájmů, (iv) nově se dotýká vlastnických práv, přičemž vlastník nemohl vznést námitku, (v) nebo podstatně změnila návrh řešení. Z výše uvedeného lze proto logicky vyvodit, že úpravy, které nenaplní výše uvedená judikатурní kritéria, jsou považovány za nepodstatné.

Navrhovaná úprava přímo neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh, a tato úprava je v jejich prospěch. Naopak, úprava povede k logickému „zarovnání“ hranice zastavitelného území. Současně nedojde ke změně charakteru přijímaného územního plánu v podstatných rysech, neboť se jedná o drobnou úpravu hranice mezi lokalitami 244 / Nebušice a 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka v rozsahu části jednoho pozemku, která logicky navazuje na stávající zastavitelné území. Navrhovaná úprava se nedotýká veřejných zájmů ani vlastnických práv jiných osob. V našem případě se jedná o odstranění nekoncepčního vedení hranice zastavitelného území, které vytváří nepřirozený „výřez“ do Pozemku.

Při posuzování změn soudy zpravidla zohledňují zejména (i) velikost a umístění úpravou dotčené plochy, (ii) komplexnost změny (změna všech regulativů dané plochy) (iii) negativní dopad změny na dotčené subjekty. Pozemek představuje malou plochu při okraji intravilánu, nedochází ke komplexní změně regulativů celé lokality a úprava nemá negativní dopad na jiné subjekty.

Vyhověním námitce podatele a zařazením Části Pozemku NL do (i) zastavitelného území, (ii) lokality 244 / Nebušice, a (iii) rozvojové plochy 414/244/5457 nedojde k podstatné změně Návrhu MPP ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované veřejné projednání. Navrhovaná úprava představuje pouze drobnou korekci hranice zastavitelného území, která odstraní nekoncepční vedení hranice a logické doplnění stávající vesnické obytné struktury Nebušic.

IX.

SHRNUTÍ

Vymezením Pozemku (především Části Pozemku NL) v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele, jelikož diskriminační regulace Pozemku hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a to především z níže uvedených důvodů:

Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčené

lokalitě, a sousedních pozemků, na kterých budou moci být podle MPP umístovány stavby pro bydlení, byť na Části Pozemku NL, která je však svou povahou zcela shodná s těmito pozemky, to nebude možné.

Zařazení Části Pozemku NL do lokality 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka (tj. do nezastavitelného území) je především: nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení severní hranice zastavitelného území v lokalitě Nebušic, byť by Část Pozemku NL dokreslovala hranici rozvojové plochy 414/244/5475 a 411/244/2618 ve vztahu k dosavadní hranici zastavitelného území, která se nachází na západní hraně Části Pozemku NL; v rozporu se Zásadami, jelikož významně omezuje další rozvoj osídlení v Nebušicích, které se nachází ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, což je jedním z požadavků Zásad na rozvoj této lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, resp. čl. 75 textové části (Míra využití území k zastavění pro malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu), tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Námítka

ID 3037470

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1582

Podatel | **RSPV Nine s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPG5Z

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZPG5Z a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZOVNX

Námítka

ID 3028290

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1583

Podatel | **Studio acht, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ2P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5pg8upx

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 - odstranění plochy P+R (624/527/1116)

Vyjádření

Účastník požaduje odstranit plochu 624/527/1116 Parkoviště P + R - Nové Butovice

Odůvodnění

Parkoviště P + R – Nové Butovice je v místě vyznačeno duplicitně plochou a značkou.

Plocha parkoviště P + R – Nové Butovice nebyla v minulosti nikdy prověřena pro navrženou kapacitu (min. 750 stání) a neexistuje tedy relevantní podklad pro jeho přesně definovanou rozlohu.

Vyznačená plocha 624/527/1116 brání v místě smysluplnému rozvoji lokality a vytyčení značkou je dostatečně závazným regulativem pro zohlednění při návrhu budoucí výstavby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení koridoru pro P+R Nové Butovice představuje územní ochranu prostoru pro kapacitní záchytné parkování v návaznosti na stanici metra. Nestanovuje konkrétní technické řešení, které je předmětem podrobnější dokumentace. Skutečnost, že projekt není aktuálně specifikován v konkrétní podobě, přestože MPP stanovuje minimální kapacitu 750 stání, nesnižuje opodstatnění koridoru. Jeho vymezení vychází z koncepční potřeby rozvoje P+R u významného přestupního uzlu a je v souladu s ÚP SÚ HMP. Současně byla poloha (plocha) P+R pro navrženou kapacitu podrobně prověřena

dokumentací stavby v podrobnosti studie pro následné územní rozhodnutí, připravovanou k napojení záměru do projektu Radlické radiály.

Navržené koridory je možné použít i jiným způsobem než pro dopravní stavbu, pokud nebude výstavba dopravní stavby omezena. Po výstavbě je možné nevyužité části použít pro jiný účel (viz. čl. 117 a odůvodnění čl. 117 textové části Metropolitního plánu). Z hlediska způsobu využití je (vyjma vymezení koridoru/plochy infrastruktury) okolní území regulováno stejně jako transformační plocha - vše je v rámci kategorie zastavitelná obytná dle čl. 63 textové části Metropolitního plánu. Plochy se liší zejména tím, že transformační plocha má přesně stanovenou kapacitu HPP (dle čl. 96 textové části Metropolitního plánu).

Námítka

ID 3028291

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1583

Podatel | **Studio acht, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ2P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5pg8upx

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 - odstranění značky Parkoviště P+R

Vyjádření

Účastník požaduje odstranit značku Parkoviště P + R - Nové Butovice.

Odůvodnění

Záchytná parkoviště P+R v Praze se nacházejí u klíčových dopravních uzlů, jako jsou stanice metra a nádraží, a slouží k parkování aut a následnému cestování veřejnou dopravou. V tomto konkrétním případě jsme toho názoru, že poloha na stanici metra Nové Butovice je pro P + R kapacity 750 PS již nevhodná, rozvoj území v minulých letech způsobil, že okraj Prahy vhodný pro parkování v režimu P + R se posunul na úroveň stanice metra Zličín.

Oblast stanice metra Nové Butovice momentálně svým potenciálem aspiruje na to, stát se novým komerčním centrem celé městské části (plánovaný projekt Top Tower a Astral Tower). Parkovací dům pak má sloužit místním obyvatelům této městské části a nikoli jako záchytné parkoviště pro mimopražské. Parkovací dům v této lokalitě v roce 2023 již vznikl v ulici Petržilkova, kde vzniklo 379 parkovacích stání.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení koridoru pro P+R Nové Butovice představuje územní ochranu prostoru pro kapacitní záchytné parkování v návaznosti na

stanici metra. Nestanovuje konkrétní technické řešení, které je předmětem podrobnější dokumentace. Skutečnost, že projekt není aktuálně specifikován v konkrétní podobě, přestože MPP stanovuje minimální kapacitu 750 stání, nesnižuje opodstatnění koridoru. Jeho vymezení vychází z koncepční potřeby rozvoje P+R u významného přestupního uzlu a je v souladu s ÚP SÚ HMP. Současně byla poloha (plocha) P+R pro navrženou kapacitu podrobně prověřena dokumentací stavby v podrobnosti studie pro následné územní rozhodnutí, připravovanou k napojení záměru do projektu Radlické radiály.

Navržené koridory je možné použít i jiným způsobem než pro dopravní stavbu, pokud nebude výstavba dopravní stavby omezena. Po výstavbě je možné nevyužité části použít pro jiný účel (viz. čl. 117 a odůvodnění čl. 117 textové části Metropolitního plánu). Z hlediska způsobu využití je (vyjma vymezení koridoru/plochy infrastruktury) okolní území regulováno stejně jako transformační plocha - vše je v rámci kategorie zastavitelná obytná dle čl. 63 textové části Metropolitního plánu. Plochy se liší zejména tím, že transformační plocha má přesně stanovenou kapacitu HPP (dle čl. 96 textové části Metropolitního plánu).

Námítka

ID 3028292

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1583

Podatel | **Studio acht, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ2P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5pg8upx

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 03 - změna hranice transformační plochy

Vyjádření

Účastník požaduje změnit hranici transformační plochy 411/527/2504 tak, aby její východní hranice (severní část) byla definována hranou záměru 610/-/81 Radlická radiála ve verzi PÚDIS (02/2024), případně novější.

Odůvodnění

Východní hranice transformační plochy 411/527/2504 (severní část) je v současném návrhu definována hranicí s plochou 624/527/1116 Parkoviště P + R – Nové Butovice. Rozloha plochy parkoviště P + R nebyla v minulosti nikdy prověřena pro navrženou kapacitu a proto chybí relevantní podklad pro její přesné vymezení.

Účastníkem navrženou změnou dojde k odstranění uměle vytvořeného omezení – rozdělení ploch na plochu pro obytnou výstavbu a plochu pro P+R, a bude možné v ploše navrhnout více variant komplexního prostorového řešení.

Požadavek na P+R zůstane v lokalitě určen značkou a bude muset být zohledněn při návrhu výstavby v transformační ploše.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení koridoru pro P+R Nové Butovice představuje územní ochranu prostoru pro kapacitní záchytné parkování v návaznosti na stanici metra. Nestanovuje konkrétní technické řešení, které je

předmětem podrobnější dokumentace. Skutečnost, že projekt není aktuálně specifikován v konkrétní podobě, přestože MPP stanovuje minimální kapacitu 750 stání, nesnižuje opodstatnění koridoru. Jeho vymezení vychází z koncepční potřeby rozvoje P+R u významného přestupního uzlu a je v souladu s platným ÚP. Navržené koridory je možné použít i jiným způsobem než pro dopravní stavbu, pokud nebude výstavba dopravní stavby omezena. Po výstavbě je možné nevyužité části použít pro jiný účel (viz. čl. 117 a odůvodnění čl. 117). Z hlediska způsobu využití je (vyjma vymezení koridoru/plochy infrastruktury) okolní území regulováno stejně jako transformační plocha - vše je v rámci kategorie zastavitelná obytná dle čl. 63. Plochy se liší zejména tím, že transformační plocha má přesně stanovenou kapacitu HPP (dle čl. 96), zatímco v okolních plochách kapacita HPP přesně stanovena není.

Námítka

ID 3028293

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1583

Podatel | **Studio acht, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ2P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5pg8upx

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 04 - změna hranic transformační plochy

Vyjádření

Účastník požaduje změnit hranici transformační plochy 411/527/2504 tak, aby její východní hranice (jižní část) byla definována hranou záměru 610/-/81 Radlická radiála ve verzi PÚDIS (02/2024), případně novější.

Odůvodnění

Východní hranice transformační plochy 411/527/2504 (jižní část) je v současném návrhu definována dle rozhraní ploch v platném ÚP.

Hranice ploch v platném ÚP byly ovšem definovány dle návrhu Radlické radiály ve verzi DÚR 2017 (s okružní MÚK), který je dnes již překonaný.

Návrh Radlické radiály ve verzi PÚDIS (02/2024) nepočítá s využitím vyznačeného území pro dopravní stavbu a proto by mělo být přidruženo k transformační ploše 411/257/2504

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení koridoru pro P+R Nové Butovice představuje územní ochranu prostoru pro kapacitní záchytné parkování v návaznosti na stanici metra. Nestanovuje konkrétní technické řešení, které je předmětem podrobnější dokumentace. Skutečnost, že projekt není aktuálně specifikován v konkrétní podobě, přestože MPP stanovuje minimální kapacitu 750 stání, nesnižuje opodstatnění koridoru. Jeho

vymezení vychází z koncepční potřeby rozvoje P+R u významného přestupního uzlu a je v souladu s platným ÚP. Navržené koridory je možné použít i jiným způsobem než pro dopravní stavbu, pokud nebude výstavba dopravní stavby omezena. Po výstavbě je možné nevyužité části použít pro jiný účel (viz. čl. 117 a odůvodnění čl. 117). Z hlediska způsobu využití je (vyjma vymezení koridoru/plochy infrastruktury) okolní území regulováno stejně jako transformační plocha - vše je v rámci kategorie zastavitelná obytná dle čl. 63. Plochy se liší zejména tím, že transformační plocha má přesně stanovenou kapacitu HPP (dle čl. 96), zatímco v okolních plochách kapacita HPP přesně stanovena není.

Námítka

ID 3028294

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1583

Podatel | **Studio acht, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ2P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5pg8upx

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 05 - Zmax (koeficient maximálního zastavění budovami)

Vyjádření

Účastník požaduje změnit hodnotu regulativu Zmax (koeficient maximálního zastavění budovami) pro transformační plochu 411/527/2504 ze stávajících 70% na 100% a v souvislosti s tím změnit krycí list Lokality v části KLZ 400.

Odůvodnění

V severní části transformační plochy 411/527/2504 je již žadatelem realizován jeden kvalitní kancelářský objekt Aspira Business Centre, takže navrhovaný objekt Astral Tower může velmi vhodně využít nabízený potenciál jižní části této transformační plochy a území dotvořit. Jde tedy o území velikostně i tvarově srovnatelné s transformační plochou 411/527/2260 pod objektem Top Tower. Graficky znázorněno v obrazové příloze č.1 (*).

V transformační ploše 411/527/2504 je již navržen projekt Astral Tower (původně Aspira II) pro nějž je zhotovena projektová dokumentace pro umístění stavby, která je od roku 2024 podána v kompletním znění na stavebním úřadě MČ Prahy 13. Jedná se o projekt výškové budovy. V transformační ploše 411/527/2260 je navržen projekt Top Tower. Taktéž se jedná o projekt výškové stavby.

Transformační plocha 411/527/2260 má navržený koeficient maximálního zastavění budovami $Z_{max} = 100\%$.

Astral Tower má nepochybně ambici vytvářet dominantu lokality, stejně tak jako plánovaná stavba Top Tower na druhém (západním) vestibulu stanice metra Nové Butovice. Dovolujeme si tak tvrdit, že transformační plocha 411/527/2260 uvažovaná nyní pro projekt Top Tower je svou velikostí a plánovaným obsahem zástavby plně srovnatelná s transformační plochou

411/527/2504.

V severní části transformační plochy 411/527/2504 je již žadatelem realizován jeden kvalitní kancelářský objekt Aspira Business Centre, takže navrhovaný objekt Astral Tower může velmi vhodně využít nabízený potenciál jižní části této transformační plochy a území dotvořit.

V této souvislosti jsme toho názoru, že poloha předmětné transformační plochy 411/527/2504 je svou lokací nejen srovnatelná, ale dokonce více vhodná pro vznik výškového objektu, jelikož se nachází v samém srdci komerčního ostrova Nových Butovic, v dostatečné vzdálenosti od stávající rezidenční zástavby panelových domů, a naopak v přímé blízkosti dopravního koridoru

Radlické radiály. Graficky znázorněno v obrazové příloze č.2 (**).

Z těchto mnoha důvodů by neměla předmětná rozvojová plocha mít nižší koeficienty než transformační plocha 411/527/2260.

Obě transformační plochy jsou srovnatelné, jsou na nich navrženy minimálně srovnatelné záměry, proto žádáme o spravedlivé posouzení a narovnání koeficientů Z_{max} , Z_z , V_z i pro předmětné rozvojové území pro Astral Tower.

Projekty Top Tower a Astral Tower jsou spolu navzájem koordinovány, viz doložené vizualizace v obrazové příloze č.3 (***)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient K , tj. $K+$.

Regulativy pro plochu 411/527/2260 byly stanoveny s ohledem na schválenou změnu ÚP SÚ HMP Z 3525, která v ploše vytvořila podmínky pro realizaci výškové dominanty s konkrétní kapacitou. Regulativy pro plochu 411/527/2504 také vytváří podmínky pro umístění věží o výšce až 27 RNP, avšak v kapacitách zohledňující kontinuitu územního plánování. Oproti návrhu MPP pro veřejné projednání došlo k výraznému navýšení výškové regulace v ploše 411/527/2504 a umožnění vzniku výškové dominanty. Vzhledem k odlišnému vztahu mezi velikostí transformační plochy a připravovanými záměry není relevantní přímo srovnávat koeficienty těchto dvou ploch (stejný procentuální koeficient pro větší plochu znamená jiný potenciál).

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

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

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

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

popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

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

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

Námítka

ID 3028295

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1583

Podatel | **Studio acht, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ2P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5pg8upx

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 06 - Zz (koeficient základního zastavění budovami)

Vyjádření

Účastník požaduje změnit hodnotu regulativu Zz (koeficient základního zastavění budovami) pro transformační plochu 411/527/2504 ze stávajících 35% na 60% a v souvislosti s tím změnit krycí list Lokality v části KLZ 400.

Odůvodnění

Transformační plocha 411/527/2504 v lokalitě 527/Sídlíště Nové Butovice je svým charakterem identická s transformační plochou 411/527/2260.

V transformační ploše 411/527/2504 je navržen projekt Astral Tower (původně Aspira II) pro nějž je zhotovena projektová dokumentace pro umístění stavby, která je od roku 2024 podána v kompletním znění na stavebním úřadě MČ Prahy 13. Jedná se o projekt výškové budovy.

V transformační ploše 411/527/2260 je navržen projekt Top Tower. Opět se jedná o projekt výškové stavby.

Transformační plocha 411/527/2260 má navržený koeficient základního zastavění budovami $Zz = 60\%$.

Astral Tower nepochybně má ambici vytvářet dominantu lokality, stejně tak jako plánovaná stavba Top Tower na druhém (západním) vestibulu stanice metra Nové Butovice. Dovolujeme si tak tvrdit, že transformační plocha 411/527/2260 uvažovaná nyní pro projekt Top Tower je svou velikostí a plánovaným obsahem zástavby plně srovnatelná s transformační plochou 411/527/2504, na které je nyní navržen projekt Astral Tower, a je předmětem této žádosti.

V severní části transformační plochy 411/527/2504 je již žadatelem realizován jeden kvalitní kancelářský objekt Aspira Business

Centre, takže navrhovaný objekt Astral Tower může velmi vhodně využít nabízený potenciál jižní části této transformační plochy a území dotvořit. Jde tedy o území velikostně i tvarově srovnatelné s transformační plochou 411/527/2260 pod objektem Top Tower. Graficky znázorněno v obrazové příloze č.1 (*).

V této souvislosti zároveň jsme toho názoru, že poloha předmětné transformační plochy 411/527/2504 je svou lokací nejen srovnatelná, ale dokonce více vhodná pro vznik výškového objektu, jelikož se nachází v samém srdci komerčního ostrova Nových Butovic, v dostatečné vzdálenosti od stávající rezidenční zástavby panelových domů, a naopak v přímé blízkosti dopravního koridoru Radlické radiály. Graficky znázorněno v obrazové příloze č.2 (**).

Z těchto mnoha důvodů by neměla předmětná rozvojová plocha mít nižší koeficienty než transformační plocha 411/527/2260.

Obě transformační plochy jsou srovnatelné, jsou na nich navrženy minimálně srovnatelné záměry, proto žádáme o spravedlivé posouzení a narovnání koeficientů Z_{max} , Z_z , V_z i pro předmětné rozvojové území pro Astral Tower.

Projekty Top Tower a Astral Tower jsou spolu navzájem koordinovány, viz doložené vizualizace v obrazové příloze č.3 (***)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient K , tj. $K+$.

Regulativy pro plochu 411/527/2260 byly stanoveny s ohledem na schválenou změnu ÚP SÚ HMP Z 3525, která v ploše vytvořila podmínky pro realizaci výškové dominanty s konkrétní kapacitou. Regulativy pro plochu 411/527/2504 také vytváří podmínky pro umístění věží o výšce až 27 RNP, avšak v kapacitách zohledňující kontinuitu ÚP SÚ HMP. Oproti návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání došlo k výraznému navýšení výškové regulace v ploše 411/527/2504 a umožnění vzniku výškové dominanty. Vzhledem k odlišnému vztahu mezi velikostí transformační plochy a připravovanými záměry není relevantní přímo srovnávat koeficienty těchto dvou ploch (stejný procentuální koeficient pro větší plochu znamená jiný potenciál).

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

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

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

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

popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

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

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

Námítka

ID 3028296

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1583

Podatel | **Studio acht, spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ2P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5pg8upx

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 07 - Vz (koeficient základní podlažnosti)

Vyjádření

Účastník požaduje změnit hodnotu regulativu Vz (koeficient základní podlažnosti) pro transformační plochu 411/527/2504 ze stávajících 10,0 na 12,0 a v souvislosti s tím změnit krycí list Lokality v části KLZ 400.

Odůvodnění

Transformační plocha 411/527/2504 v lokalitě 527/Sídlíště Nové Butovice je svým charakterem identická s transformační plochou 411/527/2260.

V transformační ploše 411/527/2504 je navržen projekt Astral Tower (původně Aspira II) pro nějž je zhotovena projektová dokumentace pro umístění stavby, která je od roku 2024 podána v kompletním znění na stavebním úřadě MČ Prahy 13. Jedná se o projekt výškové budovy.

V transformační ploše 411/527/2260 je navržen projekt Top Tower. Opět se jedná o projekt výškové stavby.

Transformační plocha 411/527/2260 má navržený koeficient základní podlažnosti $Vz = 12,0$

Astral Tower nepochybně má ambici vytvářet dominantu lokality, stejně tak jako plánovaná stavba Top Tower na druhém (západním) vestibulu stanice metra Nové Butovice. Dovolujeme si tak tvrdit, že transformační plocha 411/527/2260 uvažovaná nyní pro projekt Top Tower je svou velikostí a plánovaným obsahem zástavby plně srovnatelná s transformační plochou 411/527/2504, na které je nyní navržen projekt Astral Tower, a je předmětem této žádosti.

V severní části transformační plochy 411/527/2504 je již žadatelem realizován jeden kvalitní kancelářský objekt Aspira Business

Centre, takže navrhovaný objekt Astral Tower může velmi vhodně využít nabízený potenciál jižní části této transformační plochy a území dotvořit. Jde tedy o území velikostně i tvarově srovnatelné s transformační plochou 411/527/2260 pod objektem Top Tower. Graficky znázorněno v obrazové příloze č.1 (*).

V této souvislosti zároveň jsme toho názoru, že poloha předmětné transformační plochy 411/527/2504 je svou lokací nejen srovnatelná, ale dokonce více vhodná pro vznik výškového objektu, jelikož se nachází v samém srdci komerčního ostrova Nových Butovic, v dostatečné vzdálenosti od stávající rezidenční zástavby panelových domů, a naopak v přímé blízkosti dopravního koridoru Radlické radiály. Graficky znázorněno v obrazové příloze č.2 (**).

Z těchto mnoha důvodů by neměla předmětná rozvojová plocha mít nižší koeficienty než transformační plocha 411/527/2260.

Obě transformační plochy jsou srovnatelné, jsou na nich navrženy minimálně srovnatelné záměry, proto žádáme o spravedlivé posouzení a narovnání koeficientů Z_{max} , Z_z , V_z i pro předmětné rozvojové území pro Astral Tower.

Projekty Top Tower a Astral Tower jsou spolu navzájem koordinovány, viz doložené vizualizace v obrazové příloze č.3 (***)

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient K, tj. $K+$.

Regulativy pro plochu 411/527/2260 byly stanoveny s ohledem na schválenou změnu ÚP SÚ HMP Z 3525, která v ploše vytvořila podmínky pro realizaci výškové dominanty s konkrétní kapacitou. Regulativy pro plochu 411/527/2504 také vytváří podmínky pro umístění věží o výšce až 27 RNP, avšak v kapacitách zohledňující kontinuitu ÚP SÚ HMP. Oproti návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání došlo k výraznému navýšení výškové regulace v ploše 411/527/2504 a umožnění vzniku výškové dominanty. Vzhledem k odlišnému vztahu mezi velikostí transformační plochy a připravovanými záměry není relevantní přímo srovnávat koeficienty těchto dvou ploch (stejný procentuální koeficient pro větší plochu znamená jiný potenciál).

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

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

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

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

popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

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

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

Námítka

ID 3028304

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1584

Podatel | **REINHOLD MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKB3I

Identifikátor podání Portálu Pražana | h6n95jux

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Praha 4 Točná

Vyjádření

Jsem spoluvlastníkem pozemků parc.č. 306 a 307v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemků parc.č. 306 a 307 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy jsou také pozemky parc.č. 306 a 307 v k.ú. Točná, jehož jsem spoluvlastníkem.

Moje námítka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

Námítka

ID 3028306

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1585

Podatel | **MUSIL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR013NO

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7bujvwm

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú.

Letňany 085, 700, 505, 080, 180, 162

Vyjádření

V souladu s koncepcí stabilizovaného území původního letňanského sídliště požadujeme, aby v nových čtvrtích byla zachována polovina zeleně.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávajícími obyvatelé Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V předmětných lokalitách je minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven převážně parametrickými regulativy. Způsob regulace je podrobněji popsán v článku 77 textové části MPP. V plochách, které nejsou regulované parametricky jsou požadavky na uliční prostranství, městské parky a občanskou vybavenost vymezeny bodovými značkami, a to na základě podrobnějšího prověření v územních nebo urbanistických studiích, které byly pro lokality zpracovány. Dále uvádíme, že většina

těchto ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky závazně ukotveny.

Metropolitní plán nepracuje s pojmem nebo regulativem zeleň, nicméně v rámci předmětné oblasti vymezuje požadavky na městské parky a nestavební plochy. Plošně vymezuje řadu parku různé hierarchie případně nestavební rozvojové plochy s cílovým charakterem parku. U převážné části předmětných lokalit jsou vymezeny transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur, kde jsou požadavky na veřejná prostranství (minimální podíl uliční prostranství a podíl městských parků a na veřejnou vybavenost) stanoveny procentem plochy, nikoliv grafickým vyznačením. Požadavky na plochy městských parků byly koordinovány s ÚP SÚ a jeho pořizovanými změnami. Pro budoucí charakter zástavby jsou pak v rámci TR ploch stanoveny regulativy jako je struktura, výšková regulace, regulované množství HPP.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Metropolitní plán nikterak nebrání realizaci parků, zahrad a dalších přírodních nebo nestavebních ploch v rámci navržených rozvojových i transformačních území. V rámci transformačních a rozvojových ploch je možné umísťovat parkové plochy a systematicky zkvalitňovat uliční prostor i veřejná prostranství.

Koncepce otevřené krajiny, městské přírody a zelené infrastruktury pro celé území Prahy je dále obsažena v textové a grafické části kapitoly 9 odůvodnění. Případné vlivy konkrétních záměrů na životní prostředí budou posuzovány v podrobnějším měřítku v rámci dokumentací SEA a navazujících řízení.

Lokalita 080/Nové Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3842, pro kterou je zároveň pořizován podrobnější územně plánovací podklad v podobě Územní studie VRÚ Letňany-Kbely. Jedná se převážně o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Územní studie, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území, dále podrobněji reguluje území na jednotlivé stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství – tedy stanovuje požadavky na městské parky. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 085/Terminál Sever – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3742, která je zároveň prověřována podrobnější urbanistickou studií Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Jedná se o lokalitu s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovující současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu. Požadavek na zachování tak vysokého podílu „zeleně“ jde v tomto případě proti efektivnímu využívání infrastruktury a požadavků a udržitelný rozvoj. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 162/Avia Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 2808, která je zároveň prověřována podrobnější urbanistickou studií Avia Letňany (Jakub Cigler architekti s.r.o.). Urbanistická studie předkládá budoucí koncepční řešení území celé lokality. Studie navrhuje doplnění zástavby včetně řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a vegetačních ploch při zachování ploch pro veřejné vybavení a školní areál. V návrhu MPP se jedná se o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 180/U Letňanského lesoparku – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3579. Požadavek na doplnění parku je v rozporu s kontinuitou pořizované změny ÚP SÚ.

Lokalita 505/ Sídliště Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036. Jedná se o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Celá plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 700/Areály Letňany – V rozvojové ploše s produkčním areálem je na rámec kontinuity s ÚP SÚ vymezen lokalitní park větší rozlohy.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla

OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

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

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

Námítka

ID 3028305

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1585

Podatel | **MUSIL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR013NO

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7bujvwm

Lokalita | 505, 144

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka ke krycímu listu lokality 505 a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici

Vyjádření

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 505 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Sídliště Letňany se strukturou modernistickou. Citlivě rozvíjet místa v kontaktu s nízkopodlažní zástavbou. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování a ochrana prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou tři stávající výškové úrovně zástavby (areály vybavenosti, blokové a věžové domy) a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. V jihovýchodní části se nachází rozvojová plocha s hybridní strukturou, která má kopírovat podíl zeleně a parku ve volné zástavbě charakteristického pro letňanské sídliště včetně centrálního parku podél Tupolevovy ulice.“

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 144 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Staré Letňany se strukturou heterogenní. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě v okolí blokových domů. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Letňany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je ochrana charakteru jednotlivých bloků se zahradami nebo parkem ve volné zástavbě.

Lokalita je zčásti prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. V rozsáhlé centrální části a podél severního okraje se nachází modernistická zástavba s parky ve volné zástavbě.“

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídliště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální

rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umístování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umístování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje

a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správní úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpříšňovat.

Námítka

ID 3035031

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1585

Podatel | **MUSIL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR013NO

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7bujvwm

Lokalita | 505, 162, 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka ke krycímu listu lokality 505 a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici (2/3)

Vyjádření

Nesouhlasíme s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitrobloků. Požadujeme ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídlíště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlíšť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3035032

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1585

Podatel | **MUSIL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR013NO

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7bujvwm

Lokalita | 144, 505, 162, 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka ke krycímu listu lokality 505 a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici (3/3)

Vyjádření

Tam, kde to není možné, požadujeme snížení plánované zástavby na úroveň sousedních domů. To se týká zejména ulic Jančovy, Ivančické, Malkovského, Místecké a Rýmařovské. V Jančově ulici u rodinných domů požadujeme snížení plánované zástavby na dvě nadzemní podlaží a vyznačení místního parku.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídliště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na

základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umístování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umístování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch

přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3028308

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1586

Podatel | **Libor Němec**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYJD

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7qaeuet

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ruzyně - parc. č. 788/1

Vyjádření

Dne 30. 6. 2022 jsme jako vlastníci nemovitostí, které jsou součástí zahrádkové osady Karlovarská, umístěné na pozemku parc. č. 788/1 v k.ú. Ruzyně, podali hromadnou námítku proti transformaci této parcely na území zastavitelné. Námítka je na MHMP registrována pod č.j. MHMPP097AY4R (viz příloha).

Jelikož k této námítce nebylo v aktuálně vydané verzi Metropolitního plánu přihlédnuto, podávám tuto námítku a požaduji opětné projednání naší původní námítky.

Požadujeme zachování stávající funkční zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahradkářského svazu Karlovarská na části uvedeného pozemku parc. č.788/1 v k.ú. Ruzyně v jejím stávajícím rozsahu podle Geometrického plánu zpracovaného v roce 1996 vyhotovitelem Quatro geodetické práce, Radlická 117/520, Praha 5 - číslo plánu: 716-130/96

Odůvodnění

Pozemek byl již v roce 1982 předán tehdejší ONV Praha 6 do trvalého užívání Českému zahradkářskému svazu.

Na základě toho byla postupně až do roku 1192 vybudována zahrádková osada, která je ve správě Základní organizace ČZS Karlovarská a následně zahradní chatky v individuálním vlastnictví členů ČSZ.

V případě transformace výše uvedených pozemků parc. č. 788/1 - 62 v k. ú. Ruzyně na zastavitelnou plochu a ev. návaznou likvidaci zahrádkové osady by došlo k narušení našich vlastnických práv k uvedeným nemovitostem.

Navržená transformace je navíc v rozporu s duchem a ustanovením zákonů č. 221/2021 Sb. - Zahrádkářský zákon a č. 334/1992 Sb. - Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu.

Likvidaci jakékoliv zelené plochy považujeme za krajně nezodpovědné zejména s ohledem na probíhající globální klimatické změny. Transformace pozemku na zastavitelnou plochu zeleně by vedla ke zvýšení teploty v okolí dotčeného území a snížení kapacity zadržování vody v krajině.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména drobná úprava hranic předmětné transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a způsobu využití, tj. ani odstranění či vymezení zahrádkové osady nebo transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek byl komplexně prověřen v kontextu došlých vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Nebude vyhověno z koncepčních důvodů. Jedná se o místo vhodné pro realizaci zástavby, navíc v majetku města. Pro zastavění uvedené plochy platí rovněž argument zlepšení dopravní obslužnosti navrženou tramvajovou tratí.

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

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

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

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

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

Námítka

ID 3028309

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1587

Podatel | **Port 7 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2PK

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7sy8nih

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hranice transformační plochy

Vyjádření

Hranice transformační plochy 411/070/2323 neodpovídají povoleným hranicím záměru Port7.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu představuje neodůvodněný zásah do práv, povinností a legitimních očekávání Portu 7 vyplývajících z vydaných a již částečně realizovaných Povolení. Povolení byly s IPR řádně projednána a IPR realizované řešení odsouhlasil. Povolení ale nejsou v návrhu Metropolitního plánu správně promítnuta.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava vymezení záplavového území a úprava výškové regulace, resp. hladiny věží, tj. nikoliv úprava vymezení předmětné transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

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

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek

a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

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

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

Námítka

ID 3028314

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1589

Podatel | **LÁBUS LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVQYU

Identifikátor podání Portálu Pražana | h8da7ufw

Lokalita | 976, 817

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna centrální části zahrádkové osady s velkými pozemky na transformační plochu s obytným využitím.

Vyjádření

Žádám o zařazení pozemků dle zákresu do plochy transformační s obytným využitím, která bude mít charakter obdobný jako sousední plocha 411/396/2132.

Odůvodnění

V centrální partii starší parcelace zahrádkové osady území jsou relativně velké pozemky od 1000 do 2500 m² vhodné pro transformaci na plochu obytnou, ke které ve skutečnosti v individuálních případech postupně již dochází.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

Námítka

ID 3028324

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1592

Podatel | **AP Beta s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAMR6

Identifikátor podání Portálu Pražana | hbs3j9kf

Lokalita | 520, 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu v části týkající se lokality 520 / Sídliště Řepy, konkrétně k úpravě výškové hladiny na okraji této lokality podél ulice Hofbauerova ze 4 NP na 8NP.

Vyjádření

Nesouhlasíme s uvedenou výškovou hladinou 4NP - s ohledem na navrhovaný objekt dotvářející a ukončující sídliště s výškou 8 NP, navrhujeme tuto výškovou hladinu 8NP promítnout i v MP.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 520 / Sídliště Řepy – podlažnost

Identifikace plochy

- **Lokalita:** 520 / Sídliště Řepy
- **Funkční vymezení:** OB (02) P [S] – obytná plocha stabilizovaná
- **Dotčené pozemky:** 1234/3, 1234/4, 1234/5, 1234/124, 1234/125 - k. ú. Řepy
- **Článek MP:** čl. 98 – regulace podlažnosti

Podávám tímto námítku k návrhu Metropolitního plánu v části týkající se lokality **520 / Sídliště Řepy**, konkrétně k úpravě výškové hladiny na okraji této lokality podél ulice Hofbauerova.

V návrhu Metropolitního plánu je pro tuto lokalitu stanovena **podlažnost 4 nadzemní podlaží**, avšak v současné době je zde navrhován objekt dotvářející a ukončující sídliště s výškou **8 nadzemních podlaží**.

Z toho důvodu máme tedy k tomuto zatřídění zásadní připomínku, neboť tento návrh je v zcela rozporu s urbanistickým a architektonickým výrazem této lokality, která je tvořena typickou sídlištní zástavbou z počátku 80tých let, jejíž výškovou hladinu v převážné většině tvoří 8mi podlažní zástavba s lokálními 12ti podlažními objekty, do které tedy tento námi navrhovaný objekt zcela logicky zapadá. Touto navrhovanou výškovou regulací by tak došlo k zásadnímu rozporu se současnými potřebami tohoto území, a to zejména z hlediska urbanistické struktury sídliště na kterou navrhovaný objekt navazuje a dotváří. Tím by došlo k značnému, nejen kompozičnímu, ale i ekonomickému omezení námi připravovaného projektu. Smyslem námi požadované vícepodlažní výškové hladiny je tedy začlenění této lokality do celkové struktury sídlištní zástavby a dotvoření tak stávající urbanistické kompozice tohoto místa.

MP nereflektuje stávající podlažnost ani ve čtverci na jih, kde jsou rodinné domky a parkoviště s podlažností 8, ani na severu, kde jsou ve čtverci i 8 podlažní panelové domy a je zde podlažnost 2. Proto navrhujeme z důvodu stabilizace uliční/stavební čáry a jejího výškového řešení a s ohledem na sousední čtverce výškové podlažnosti, které rovněž nezohledňují stávající bytové domy, tuto úpravu.

V místě navrhovaný objekt, dle naší žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby z 20.5.2024, má již vydané **rozhodnutí o umístění souboru staveb čj. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur.** ze dne 10.2.2025, v rámci záměru nazvaného "Polyfunkční objekt Hofbauerova", přičemž v současnosti se nachází ve fázi **odvolacího řízení na Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP)**. Dále upozorňuji, že objekt získal **souhlasné kladné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP**.

Z uvedeného vyplývá, že návrh Metropolitního plánu není v souladu s aktuálně projednávaným záměrem, který má podporu příslušného orgánu územního rozvoje (závazné stanovisko čj. MHMP 1922703/2023 z 21.9.2023). Stanovení podlažnosti na 4 podlaží by znamenalo zásadní rozpor s již schvalovaným projektem a mohlo by vést k právní nejistotě a komplikacím při realizaci.

Požaduji proto, aby byla v návrhu Metropolitního plánu pro uvedenou lokalitu upravena výšková hladina tak, aby reflektovala reálný stav a umožnila realizaci objektu s výškou 8 nadzemních podlaží, který dotváří a ukončuje sídliště Řepy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plocha výškové regulace byla upravena na hodnotu RNP 4, která odpovídá charakteru a výškové hladině stávajících okolní zástavby.

Pro záměry, u kterých již bylo zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné po splnění podmínek využít článek č. 167 - Nedokončené záměry. Toto přechodné ustanovení předchází právní nejistotě a komplikacím při realizaci.

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3029359

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1593

Podatel | **PhDr. Pavel Beran**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CO2

Identifikátor podání Portálu Pražana | mb95k3wf

Lokalita | 003

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Jednoznačné vymezení v KLZ, že náměstí Miloše Formana (parcela 987/1) je nezastavitelné.

Vyjádření**Žádám o jednoznačné vymezení v KLZ, že náměstí Miloše Formana (parcela 987/1) je nezastavitelné.**

Souhlasím s nezastavitelností náměstí Miloše Formana - parcely 987/1 -která je označena jako náměstí. Vzhledem k charakteru území a okolních zástavby mám za to, že na daném náměstí nesmí stát žádná budova. Dále mám za to, že náměstí může být upraveno a revitalizováno, tak, aby naplňovalo charakter území, které je součástí PPR, součástí UNESCO a dále pak naplňovalo vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva kultury ve svých vyjádřeních v závazných stanoviskách, která se nevyjadřují pouze k zamítnutému projektu, ale zároveň definují obecně charakter daného území, historii a kontext - to jak významnou roli hraje dnešní náměstí Miloše Formana v historickém centru hlavního města, a že se jedná o nezastavitelné území.

Nesouhlasím však s textovou částí MPP, konkrétně s definicí “Náměstí”, která je uvedena v Části 4., Hlava I, článek 80, kde se v bodě č. 4 uvádí,

“V plochách náměstí je přípustné umísťovat pouze budovy související s jeho charakterem (53). Možnost umístění budov a jiných staveb v plochách náměstí může být individuálně upravena v KLZ/200.”

Odkazuji na výroky Ministerstva kultury, která uvádím v důvodové části a která se vztahují obecně k náměstí Miloše Formana. Náměstí mají plnit funkci náměstí, mají být nadále nezastavitelná a nepřipouštět výjimky, které mohou sloužit akorát k ohýbání definic

a jsou otevřenými vrátky pro výstavbu v místech, která do teď byla nemyslitelná.

Odůvodnění

S níže uvedenými výroky se ztotožňuji a všechny níže uvedené využívám jako odůvodnění mého vyjádření:

1. Vyjádření NPÚ ÚOP: „Řešená plocha leží v Pražské památkové rezervaci – v území, ve kterém by neměla být narušena objemová a prostorová skladba historických objektů. Památková hodnota dotčeného, plošně chráněného místa spočívá především v existenci dochované volné plochy v centru Prahy, která se stala součástí městského interiéru. Nejedná se o klasickou stavební proluku, ale o velmi cenné a promyšlené volné prostranství, jakých zbývá v historickém centru málo. Architekti hotelu Intercontinental zcela záměrně nechali uvolněné území proměnit v náměstí. Byli si vědomi, že obrovská budova ve stylu brutalismu se zcela vymyká měřítku okolní zástavby, a proto vyžaduje ve svém sousedství vyvažující volné plochy (podobně jako Rudolfinum, Právnická fakulta apod.). Dá se tedy říci, že z prostorového hlediska jde o promyšleně komponované území, které má charakter skutečného náměstí; hotel byl navržen včetně vědomě ponechaného prostranství. Z těchto důvodů požadujeme zachování statutu náměstí jako nezastavitelné plochy. Vítáme naopak celkovou revitalizaci jeho plochy včetně nového řešení střední zvýšené části, která v současném stavu vede k znejasnění a roztržitému celku náměstí. Volnost – nezastavitelnost plochy náměstí je navíc potvrzena platným územním plánem, ve kterém je řešená plocha náměstí, zařazená do stabilizovaného území, do plochy DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství), vymezena jako nezastavitelné území (viz výkres ÚP SÚ HMP č. 37).“

2. Dále se ztotožňuji s vyjádřením z 28. zasedání dne 1. února 2021 Vědecké rady generální ředitelky NPÚ s tímto závěrem:

„Vědecká rada plně souhlasí se zamítavým stanoviskem NPÚ ve věci navrhované zástavby náměstí Miloše Formana. Veřejný prostor náměstí může být v rámci rekonstrukce hotelu architektonicky upraven, avšak tyto úpravy nemohou být záminkou k jeho zástavbě. Náměstí není prolukou, ale urbanisticky komponovaným prostorem, který dává vyniknout nejen průčelí hotelu, ale i dalším hodnotným stavbám náměstí, jako jsou kubistické domy Otakara Novotného. Vědecká rada zároveň upozorňuje, že vznik hotelu i prostoru náměstí byl v době svého vzniku intenzivně konzultován se zástupci památkové péče a je tak cenným výsledkem dobového konsenzu mezi tehdejší současnou architekturou a památkovou ochranou.“

3. Také se ztotožňuji s dalšími vyjádřeními MK ČR:

„Že se jedná o součást městské památkové rezervace a památky světového dědictví. Dalšími kulturními hodnotami jsou kvalita architektonického a urbanistického řešení hotelu Intercontinental a jeho prostředí (architektonická kvalita), hodnota významného dokladu české architektonické tvorby 60. let – nejvýznamnější brutalistické stavby na českém území. Významnou hodnotou je pohledové uplatnění Novotného kubistických domů a hotelu Intercontinental, pro jehož vnímání je s ohledem na měřítko důležitý odstup. NPÚ GR připomíná i hodnotu volného veřejného prostranství. Washingtonská charta to formuluje takto:

„Hodnoty, které je třeba uchovat, jsou... b) vztahy mezi různými městskými prostory: prostory zastavěné, prostory volné, prostory osázené.“ Zastavovat ve struktuře historických sídel veřejná prostranství, která byla pro tento účel záměrně vytvořena, je velmi problematické nejen z hlediska památkové péče, ale i z hlediska životního prostředí a naplnění městotvorných funkcí sídla. Z hlediska teorie je „prázdnota“ součástí architektury, pokud má smysl a účel. Těžko si lze představit obytný dům bez volných (nezastavěných) prostor, které by bylo možné užívat.

„Prázdnota“ a „prázdný prostor“ jsou proto v tomto smyslu součástí architektury i urbanismu. Zastavět „prázdnotu“, která má smysl a účel, neznámá vložit něco někam, kde nic není, ale poškodit smysl a účel, který tato „prázdnota“ má...”

4. Ztotožňuji se s odůvodněním, kdy se MK ČR zabývá vývojem lokality po roce 1968:

„Právě tato doba je zcela zásadní pro její vývoj a dala prostřednictvím výstavby hotelu Intercontinental svou tvář náměstí Miloše Formana. Výsledkem této stavební etapy jsou také současné urbanistické hodnoty plochy náměstí, které jsou předmětem ochrany v plošně chráněném území, které definoval NPÚ ÚOP ve svém písemném vyjádření jako památkovou hodnotu daného území.“

5. Dále se ztotožňuji s popisem a výroky MK ČR k dotčenému prostředí:

„... prostředí, jehož základní kulturní hodnoty souvisejí se skutečností, že se jedná o součást městské památkové rezervace a památky Světového dědictví. Dalšími kulturními hodnotami jsou kvalita architektonického a urbanistického řešení hotelu Intercontinental a jeho prostředí (architektonická kvalita), hodnota významného dokladu české architektonické tvorby 60. let – nejvýznamnější brutalistické stavby na českém území. Významnou hodnotou je pohledové uplatnění Novotného kubistických domů a hotelu Intercontinental, pro jehož vnímání je s ohledem na měřítko

důležitý odstup. Hotel Intercontinental (Karel Filsak, Karel Bubeníček, Jaroslav Švec) je stavba v brutalistním stylu z let 1968–74.

V souvislosti s výstavbou nového letiště v Ruzyni (1959–68) se začalo ve vnitřní Praze hledat místo pro stavbu hotelu, který by byl s to uspokojit bohatší západní klientelu.

V roce 1964 byla na projekt hotelu na severním konci Pařížské ulice vypsána soutěž, ve které zvítězil Karel Filsak. Filsakovým záměrem bylo narušit blokovou strukturu asanačního pásma, otevřít pohled z Pařížské na kubistické domy Otakara Novotného a vytvořit u Čechova mostu nové náměstí podle vzoru jiných pražských nábrežních prostorů. Hotel Intercontinental představuje nejvýznamnější brutalistickou stavbu na českém území.

Pominutelné nejsou ani jeho městotvorné a kontextuální kvality, jakkoli téměř v ničem nepřekročily myšlenkový horizont 60. let (Umělecké památky Prahy, Staré Město — Josefov, Akademie věd České republiky, Ústav dějin umění, Praha 1996).

Nadřízený správní orgán na tomto místě konstatuje, že o výstavbě hotelu Intercontinental a nové úpravě jeho okolí (1968–1974) bylo rozhodnuto ještě před vyhlášením Pražské památkové rezervace (1971)."

6. MK ČR:

„Předmětem architektonického a urbanistického řešení nebyl pouze hotel, ale i jeho okolí. Blokovou zástavbu z doby asanace zde těžce poškodily boje v květnu 1945. V souvislosti se stavbou hotelu byly poškozené domy zbořeny. Na jejich místě vzniklo náměstí, které otevřelo pohledy na budovu nového hotelu a Novotného kubistické domy. Nadřízený správní orgán je toho názoru, že vznik náměstí a obecně nová úprava okolí hotelu Intercontinental je stejně výrazným a kvalitním tvůrčím vstupem jako vlastní hotel. Přínosem této úpravy je kromě vytvoření nového veřejného městského prostoru i zakomponování nové úpravy do struktury historického města.

Argumentace prvoinstančního orgánu v odůvodnění napadeného závazného stanoviska, „zastavěním v minulosti“ a „logickým završením hmotově prostorové struktury, založené v období asanace“, je z věcného hlediska nonsens. Památková ochrana dotčeného území a jeho stavu se vztahuje k datu jeho prohlášení za památkovou rezervaci.

Dle § 3 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze:

„Při nové výstavbě a při vnějších úpravách nechráněných objektů se musí dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich

souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby.“

7. MK ČR:

„Z prostorového hlediska jde o promyšleně komponované území, které má charakter skutečného náměstí; hotelová budova ve stylu brutalismu se zcela vymyká měřítku okolní zástavby, byla navržena včetně vědomě ponechaného prostranství a pro její vnímání je s ohledem na měřítko důležitý odstup. I když jsou formulace Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví obecné, jednoznačně z nich vyplývá, že smluvní státy jsou povinny kulturním statkům světového dědictví na svém území věnovat zvláštní pozornost. To platí i pro historické jádro Prahy. S odkazem na to, co již nadřízený správní orgán uvedl k odůvodnění napadeného závazného stanoviska výše, prvoinstanční orgán hodnotu architektonického řešení hotelu Intercontinental a úpravy jeho okolí nebral v úvahu.

Pokud přijmeme hodnocení publikované v Uměleckých památkách Prahy, Staré Město — Josefov a zaštitěné autoritou Akademie věd České republiky, že „Hotel Intercontinental představuje nejvýznamnější brutalistickou stavbu na českém území,“ pak nezohlednění této hodnoty při posouzení správním orgánem je nejen věcným pochybením, ale takový způsob posouzení je podle názoru nadřízeného správního orgánu v rozporu s účelem zákona o státní památkové péči a Úmluvou o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví.“

8. MK ČR:

Je však nesporné, že existuje řada hodnocení, které hodnotu tohoto řešení vyzdvihují. Realizace hotelu Intercontinental, včetně úpravy okolí, se dočkala ocenění již krátce po dokončení. Nadřízený správní orgán připomíná v této souvislosti například hodnocení Otakara Nového v knize Praha našeho věku vydané v roce 1978 (str. 144):

„Přesvědčivě přehodnotit dochovanou kompozici prostředí zůstává jako vždy předtím vyhrazeno nejnáročnějším dílům a nejschopnějším autorům.

Zde (v Praze) se můžeme zmínit pouze o dvou takových příkladech. Filsakův Intercontinental je dost atypickou architekturou proti hotelům této kategorie, budovaným v posledních letech na celém světě. K atypičnosti vedlo autora prostředí vltavského nábřeží u předmostí s pozadím Pařížské třídy a Starého Města. Navrhl vysoce kultivované dílo s originální vnitřní strukturou a výtvarně dotaženou holou železobetonovou konstrukcí. Zvládl kompozičně celý prostor

předmostí a přetvořil jej v další uzavřený architektonický soubor vltavských nábřeží. Využil přitom možnosti zakončit obnovenou osu Pařížské třídy u tepny Vltavy na úrovni jejího původního břehu, kontrastu protilehlých letenských svahů i Kotěrova chladného monumentu. Ale hlavně komponoval své dílo na pohledy zevnitř k městu se znamenitým uplatněním hladiny staroměstských střech a panoramatu.“

9. Dále pak odůvodňuji svoje vyjádření nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hl. m. Praze, § 3 odst. 1 písm. d) zpracování, posuzování a schvalování všech územních plánů, soutěžních úkolů i přípravné a projektové dokumentace staveb na území rezervace musí být prováděno se zřetelem ke kulturní hodnotě prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 80 odst. 4 Textové části MPP nebude měněn. MPP je v souladu s § 22 odst. 2 PSP, resp. § 15 odst. 2 NPSP.

Celé území se nachází v památkové rezervaci, která zajišťuje ochranu kulturního dědictví.

Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů podle § 53 odst. 4 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ministerstvo kultury ve spolupráci s NPÚ uplatnilo stanoviska k návrhu MPP v rámci společného jednání a veřejného projednání - návrh MPP je s nimi v souladu. Vše je podrobně odůvodněno v textové části odůvodnění návrhu MPP, zejm. v kapitole 5.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3028326

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1594

Podatel | **EXAFIN one, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOABO

Identifikátor podání Portálu Pražana | hd5536xg

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zvýšení výškových regulativů

Vyjádření**Návrhy změn k Metropolitnímu plánu**

Námítka ke grafické části (výkresům): V rámci lokality 523 / Sídliště Lužiny, v hranicích Pozemku, tj. pozemku parc. č. 2131/324, zapsaného na LV č. 1908 pro katastrální území Stodůlky, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, Vlastník požaduje zvýšení výškových regulativů, a to minimálně na hodnotu RNP 15.

Alternativně Vlastník žádá, aby byla v příslušném výškovém čtverci vztahujícím se k Pozemku stanovena hladina věží ve smyslu čl. 100 Metropolitního plánu, a to na hodnotu 17 RNP.

Odůvodnění**Odůvodnění****B. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy OB (čistě obytná). V současné době je na Pozemku možné dle regulace plochy OB realizovat zejména bytové domy; v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy je možné na Pozemek umístit i jiné stavby, které Územní plán připouští.

Regulace dle Územního plánu s vyznačením Pozemku

Na Pozemku je v současné době umístěna cca dvoupodlažní (8,1 metru) kotelna, která sousedí s komunikací na ulici Jeremiášova a dále se stavbami panelových obytných domů o výšce cca 36 metrů. Přes ulici Archeologickou Pozemek sousedí s novější stavbou polyfunkčního bytového domu o výšce dle ÚAP cca 57,6 metru.

V současné době je na Pozemku možné dle regulace plochy OB realizovat zejména bytové domy. V rámci přípustného využití a podmíněné přípustného využití dané plochy je možné na Pozemek umístit i jiné stavby, které Územní plán povoluje.

Atlas ÚAP s vyznačením Pozemku

č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VIII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou nad 40 metrů (konkrétně, jak bylo uvedeno stavba o výšce až 57,6 metru). Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 19 NP. Stavba v referenčním území ve vztahu k výšce má 17 NP.

C. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 523 / Sídliště Lužiny. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pro Pozemek není stanoven žádný speciální prvek stanovující rozdílné regulativy.

Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

Metropolitní plán zároveň zařazuje Pozemek do dvou ploch výškové regulace. Pro převážnou část Pozemku je stanovena výšková regulace o hodnotě RNP 12, pro zbytek RNP 2.

*Výšková regulace dle návrhu Metropolitního plánu 2025 s vyznačením Pozemku***D. Záměr Vlastníka**

Vlastník má v úmyslu ve spolupráci s developerskými společnostmi využít potenciálu Pozemku tak, že na něm zrealizuje bytový dům s hromadnou garáží. Aby bylo využití pozemku skutečně účelné a využilo jeho potenciál tak je nutné realizovat výškovou stavbu solitérního typu. Vlastník chce proto využít současné výškové regulace Pozemku, kdy je na něm možné realizovat stavby o 15+ NP („Záměr“).

Vlastník započal s přípravou Záměru ihned po nabytí Pozemku, přičemž v současnosti probíhá přípravná fáze Záměru, kdy Vlastník již vynaložil značné náklady na zpracování objemové studie, jelikož spoléhal na kontinuitu regulace s Územním plánem.

E. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

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

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

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

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

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

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

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

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

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

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

typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

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

F. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace

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

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

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku popírá. Metropolitní plán ve výškové regulaci nenavazuje ne Územní plán a současnou regulaci Pozemku dle PSP, neboť zásadně snižuje výšku stavby, kterou je možné na Pozemku umístit.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o až 19 NP vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro nepřekračující výškovou regulaci RNP 12. K tomu Vlastník dodává, že snížení výškové hodnoty není v souladu ani se současným staveb v území, neboť protějščí stavba od Pozemku má 17 NP a návrh Metropolitního plánu pro ni zavádí výšku také jen 12 NP.

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

Dle názoru Vlastníka je nyní navržená regulace Metropolitním plánem pro Pozemky nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva a zcela v rozporu se zásadou proporcionality.

G. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemku je dle Územního plánu a PSP možné realizovat výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemku proto již Vlastník připravuje Záměr, který odpovídá požadavkům Územního plánu a PSP a přizpůsobuje se limitům plynoucím z této regulace.

Odůvodnění Metropolitního plánu však neuvádí, z jakých důvodů je nutné snížit výškovou regulaci Pozemku na hodnotu 12 NP, když již dříve v území byly povoleny stavby o 17 NP a na Pozemku je tak dle současné regulace možné vystavět také stavbu o 17 NP. Dle názoru Vlastníka by mělo být dostatečně odůvodněno, z jakého důvodu není možné v území zachovat současnou výškovou regulaci a z jakého důvodu tak musí být zasaženo do vlastnického práva k Pozemku.

Navrhovaná výšková regulace Pozemku se tak dostává do **hrubého nepoměru s dosavadní výškovou regulací Pozemku**, a to bez řádného odůvodnění.

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

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

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

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

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

H. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemku, vycházejíc z Územního plánu a PSP. S přípravou Záměru započal Vlastník ihned po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje. Vlastník legitimně očekával, že regulace ve stabilizovaných plochách se nebude v návrhu Metropolitního plánu odchylovat od současného stavu, a to právě z podstaty pojetí stabilizovaných ploch.

I. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

Metropolitní plán deklaruje jako jeden ze svých základních principů dotvoření a doplnění stávající urbanistické struktury v zastavěných územích, a to v návaznosti na charakter lokality, její prostorové uspořádání, výškové hladiny a kompoziční vztahy. **Lokalita 523 / Sídliště Lužiny, do níž je Pozemek začleněn, představuje území s modernistickou městskou strukturou, kterou typicky charakterizuje rozvolněná kompozice zástavby, širší uliční profily, výrazné výškové hladiny panelových domů a přítomnost solitérních dominant.** Tato struktura je tvořena zejména panelovými bytovými domy o výšce cca 36 metrů (cca 12 NP) a dále novější polyfunkční výškovou stavbou umístěnou v bezprostředním sousedství Pozemku, jejíž výška podle ÚAP dosahuje přibližně 57,6 metru (17 NP). Urbanistické uspořádání celé lokality tedy již dnes pracuje s výškovými akcenty, které zajišťují její prostorovou čitelnost a hierarchii, příčemž právě v okolí Pozemku jsou tyto akcenty nejvýraznější.

V kontextu této skutečnosti neexistuje žádný urbanistický důvod, proč by měl být Pozemek omezen navrženou výškovou regulací Metropolitního plánu, která stanoví převážně hodnotu RNP 12, a v části dokonce RNP 2. Takto nastavená regulace nerespektuje existující výškovou hladinu ani prostorové vazby v území a **zcela popírá princip návaznosti regulace, jejíž správné soudy vyžadují jako součást principu proporcionality a předvídatelnosti** (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257). Místo toho, aby Metropolitní plán rozvíjel logickou strukturu lokality a umožnil její přiměřené dotvoření, zavádí regulaci, která výškový potenciál Pozemku omezuje a neumožňuje navázat na protější výškovou zástavbu vytvořením obdobné stavby. Tyto stavby by pak spolu tvořili dominanty při příjezdu na Sídliště Lužiny.

Přitom právě **Pozemek se nachází v místě, které je vzhledem ke svému umístění u významné městské komunikace Jeremiášova, k solitérnímu charakteru stávající stavby, jakož i vzhledem k širší okolních veřejných prostranství a rozvolněnosti struktury, vhodné pro umístění vyšší solitérní budovy.** Takové řešení by představovalo přirozené pokračování urbanistického vývoje území, odpovídalo by pravidlům kompozice modernistických sídlištních celků a zároveň by bylo v souladu s výškovou hladinou, která je v území již nyní fakticky přítomna. Zároveň by byl plněn jeden z cílů Metropolitního plánu a to vytváření dostředivého města, tj. nerozšiřování zástavby do volné krajiny, ale zahušťování zástavby současné. **Navržená výšková regulace Metropolitního plánu však tento vývojový směr nerespektuje, nedává pro snížení současné výškové hladiny žádné odůvodnění a v důsledku toho vede k nepřiměřenému a neproporcionálnímu omezení vlastnického práva Vlastníka.**

Z urbanistického hlediska je tedy nezbytné, aby Metropolitní plán reflektoval stávající výškové poměry v sousedství Pozemku a umožnil skutečné dotvoření této struktury prostřednictvím solitérní výškové stavby na Pozemku. Takový přístup je v souladu s deklarovanými principy územního plánování, nezasahuje nepřiměřeně do vlastnického práva a zároveň nevylučuje dosažení legitimních cílů města. **Zásadní snížení výškového potenciálu (o cca 5 NP) Pozemku navržené Metropolitním plánem oproti stávající regulaci je proto v rozporu s požadavkem kontinuity, proporcionality a racionální návaznosti regulace na stávající urbanistické a prostorové podmínky lokality.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

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

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

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

Námítka

ID 3030955

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1594

Podatel | **EXAFIN one, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG6ID

Identifikátor podání Portálu Pražana | ujggfv2w

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Úprava stavebního bloku a výškové regulace

Vyjádření**Vyjádření k navržené regulaci**

Vlastník souhlasí a oceňuje změnu regulace pozemků parc. č. 523/162 a parc. č. 523/163, oba zapsané na LV č. 7396 pro katastrální území Horní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Konkrétně Vlastník oceňuje a souhlasí s tím, že bylo vyhověno jeho námítkám podaným k návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 v části týkající se funkční regulace Pozemků, tj. že Pozemky byly vyřaty ze stabilizované plochy „*park ve volné zástavbě*“ a nově jsou regulovány jako zastavitelná obytná plocha v rámci lokality 566 / Sídliště Horní Měcholupy II, což umožňuje zachování obytné funkce v návaznosti na připravovaný Záměr „Bytový dům Janovská – revitalizace výměníkové stanice na bytový dům“.

V této souhlasné námitce Vlastník vyjadřuje souhlas výlučně v uvedeném rozsahu změny funkčního využití Pozemků.

Viz obrazová příloha níže, ve které je zobrazen stav regulace dle roku návrhu Metropolitního plánu z 2022 a nynější navrhovaný stav, s nímž Vlastník v uvedeném rozsahu souhlasí.

Stav regulace k roku 2022

Stav regulace k roku 2025

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemku parc. č. 523/162 a parc. č. 523/163, oba zapsané na LV č. 7396 pro katastrální území Horní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu, a** to v rozsahu, v němž bylo vyhověno jeho námitce z roku 2022, pokud jde o vyjmutí Pozemků z plochy „*park ve volné zástavbě*“ a zachování jejich obytné funkce.

B: Argumentace

Vlastník na Pozemcích realizuje záměr „**Bytový dům Janovská – revitalizace výměňkové stanice na bytový dům**“ („**Záměr**“). Záměr spočívá ve výstavbě bytového domu o 9 nadzemních podlažích a 2 podzemních podlažích na místě stávající výměňkové stanice (stavební objekt č. p. 392 na pozemku parc. č. 523/163). Záměr byl povolen stavebním úřadem, a to společným povolením č. j. ÚMČ P15 131467/2025, ze dne 25. 9. 2025 („**Společné povolení**“).

V souvislosti se předmětným záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) námitky, a to z důvodu, že tehdy navržená územní regulace Metropolitním plánem byla v rozporu s navrženým záměrem (popis viz níže) Vlastníka. Vlastník tak v roce 2022 namítal mj. rozpor navrhované regulace v oblasti funkčního vymezení Pozemků.

V souvislosti se Záměrem byla zpracována dokumentace pro společné územní a stavební řízení a Vlastník získal závazná

stanoviska dotčených orgánů, vyjádření správců sítí a další podklady, včetně souhlasného závazného stanoviska orgánu územního plánování – Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 16. 7. 2024, sp. zn. S-MHMP 943459/2024, č. j. MHMP 1210708/2024 („**Stanovisko OÚP**“) a dne 25. 9. 2025 bylo ohledně Záměru vydáno i Společné povolení.

Orgán územního plánování ve Stanovisku OÚP konstatoval, že Záměr je v plném souladu s tehdy platným Územním plánem, neboť Pozemky byly zařazeny do funkční plochy OB – čistě obytné, jejímž hlavním využitím je bydlení, a Záměr bytového domu této funkci zcela odpovídal; současně byl Záměrem splněn i stanovený kód míry využití plochy E.

V návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byly Pozemky nově zařazeny do funkční plochy „*park ve volné zástavbě*“, což znamenalo zásadní změnu funkčního využití oproti dosavadní obytné ploše a faktickou překážku realizace Záměru. Z tohoto důvodu Vlastník v roce 2022 uplatnil nesouhlasné námítky, mimo jiné právě proti tomuto novému funkčnímu zařazení.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 tyto zásadní nedostatky ve vztahu k funkčnímu využití Pozemků napravuje, neboť Pozemky byly vyňaty z plochy „*park ve volné zástavbě*“ a nově jsou zařazeny do zastavitelné obytné plochy v rámci lokality 566 / Sídliště Horní Měcholupy II. Tím je zachována koncepce Pozemků jako obytné plochy umožňující umístění bytového domu jakožto hlavního využití, a to v souladu s dlouhodobým způsobem využití území i se Záměrem Vlastníka. Nově navržená funkční regulace rovněž lépe reflektuje skutečný stav a urbanistický charakter dané lokality, tvořené sídlištní obytnou zástavbou a související vybaveností, nikoli převážně parkovou funkcí na Pozemcích Vlastníka. Navržené řešení tak současně odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadním a nově navrhovaným funkčním využitím Pozemků, na který Vlastník v námítkách z roku 2022 oprávněně poukazoval.

V tomto směru Vlastník považuje nově navržené funkční zařazení Pozemků za krok správným směrem, který odpovídá požadavku proporcionality a předvídatelnosti územně plánovací regulace.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním zařazením Pozemků, tj. s jejich vyjmutím z plochy „*park ve volné zástavbě*“ a s jejich regulací jako

zastavitelných obytných ploch v rámci lokality 566 / Sídliště Horní Měcholupy II. Zároveň oceňuje, že návrh Metropolitního plánu z roku 2025 v této části napravuje dřívější nepřiměřený zásah do vlastnického práva spočívající v přeměně obytné plochy na plochu parkovou a umožňuje zachovat obytné využití Pozemků v návaznosti na připravovaný Záměr. V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku k Metropolitnímu plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

ID 3030985

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1594

Podatel | **EXAFIN one, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGC8L

Identifikátor podání Portálu Pražana | uputmpcp

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Úprava stavebního bloku a výškové regulace

Vyjádření**Vyjádření k navržené regulaci**

Vlastník souhlasí a oceňuje změnu regulace výškové hladiny na pozemcích parc. č. 509/45, 509/128 a 509/129, zapsaných na LV č. 7396 pro katastrální území Horní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Konkrétně Vlastník oceňuje a souhlasí s tím, že bylo vyhověno jeho námítkám podaným k návrhu Metropolitního plánu v roce 2022, tj. že z jihozápadní části Pozemků byla odstraněna výšková regulace RNP 2 a nově jsou Pozemky zařazeny pouze do ploch s regulovanou podlažností 8 RNP a 12 RNP. Nově stanovené hodnoty RNP 8 a 12 umožňují realizovat Záměr Vlastníka, tj. bytový dům o 8 NP a 2 PP.

Viz obrazová příloha níže, ve které je zobrazen stav regulace dle roku návrhu Metropolitního plánu z 2022 a nynější navrhovaný stav, s nímž Vlastník v uvedeném rozsahu souhlasí.

Stav regulace k roku 2022***Stav regulace k roku 2025*****Odůvodnění****Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků**

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 509/45, 509/128 a 509/129, zapsaných na LV č. 7396 pro katastrální území Horní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tuto **SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu, a to v rozsahu vyhovění jeho námitce z roku 2022 ohledně výškové regulace Pozemků.**

B: Argumentace

Podle stávajícího Územního plánu hl. m. Prahy jsou Pozemky zařazeny do funkční plochy SV-F (všeobecně smíšené). Na Pozemcích je v současné době umístěna výměňková stanice VS C8 s trafostanicí; z východní strany Pozemky sousedí s bytovými panelovými domy, ze západní a severní strany s komunikací v ulici Milánská, za níž se rovněž nachází bytové domy.

Vlastník chce na Pozemcích, v souladu se závazným stanoviskem Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního plánování, ze dne 25. 7. 2019, sp. zn. S-MHMP 1665747/2018, č. j. MHMP 1428097/2019 („**Závazné stanovisko OUP**“), realizovat záměr, a to bytový dům o 8 NP a 2 PP, vzniklý přestavbou a přístavbou stávající výměňkové stanice s trafostanicí na pozemku parc. č. 509/45 k. ú. Horní Měcholupy. Regulovaná výška Záměru má podle PSP dosahovat cca 24,8 m, což odpovídá VI. výškové hladině a výšce okolní panelové zástavby. Vlastník podal na stavební úřad žádost o povolení záměru ze dne 26. 3. 2025, o které však dosud nebylo rozhodnuto.

V návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byly Pozemky zařazeny do lokality 566 / Sídliště Horní Měcholupy II (Z (07)/0 [S]) jako zastavitelná obytná lokalita, avšak s problematickou výškovou regulací – Pozemky byly rozděleny do čtyř ploch RNP, přičemž jihozápadní část Pozemků byla zařazena do plochy s hodnotou RNP 2, zatímco zbylé části do ploch s hodnotou RNP 8 a 12.

Vlastník v roce 2022 namítal zejména, že stanovení hodnoty RNP 2 v jihozápadní části Pozemků neodpovídá stávající zástavbě (včetně osmipodlažního domu v ulici Livornská) a vede k faktickému snížení zastavitelného potenciálu Pozemků oproti stávajícímu Územnímu plánu; navržená výšková regulace ohrožuje realizaci Záměru, neboť bytový dům o 8 NP neodpovídá části území s hodnotou RNP 2; Metropolitní plán v této části postrádá řádné odůvodnění změny výškové regulace a proporcionality zásahu do vlastnického práva Vlastníka; a že v situaci.

V souvislosti s tím Vlastník požadoval, aby výšková regulace Pozemků byla sjednocena tak, aby pro celé Pozemky platily pouze hodnoty RNP 8 a RNP 12.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 uvedeným námítkám v rozhodné části vyhověl, neboť hodnota RNP 2 byla z Pozemků odstraněna a jihozápadní část Pozemků již není výškově regulována jako dvoupodlažní, celé Pozemky jsou nově zařazeny pouze do ploch s regulovanou podlažností 8 RNP a 12 RNP, což odpovídá jak okolní zástavbě, tak parametru Záměru (8 NP), nově stanovená výšková regulace respektuje Závazné stanovisko OUP k Záměru a vytváří předpoklad pro to, aby budoucí veřejnoprávní povolení představovalo respektovaný limit využití území, a současně je naplněn cíl lokality 566 / Sídliště Horní Měcholupy II spočívající v „dotvoření a posilování cílového charakteru zastavitelné, stabilizované, obytné lokality“, neboť v návaznosti na dva stávající „hřebeny“ panelové zástavby umožňuje i třetí navazující objekt obdobné výškové úrovně, nikoli pouze nízkopodlažní doplňkovou zástavbu.

Uvedená změna výškové regulace, tj. odstranění RNP 2 a sjednocení regulace na hodnoty RNP 8 a 12, podle názoru Vlastníka představuje proporcionální a odůvodněný zásah, který vyvažuje veřejný zájem na regulaci výšky zástavby a soukromý zájem Vlastníka na realizaci Záměru; je v souladu se zásadou minimalizace zásahu do vlastnického práva, neboť zabránila neodůvodněnému snížení využitelnosti Pozemků oproti stávající regulaci; a současně eliminuje riziko, že by Metropolitní plán v této části byl v budoucnu napadán pro nezákonnost z důvodu nedostatečného odůvodnění omezení výškové regulace.

Nově navržená regulace proto podle Vlastníka naplňuje jak judikurní požadavek na předvídatelnost a kontinuitu územní regulace, tak požadavky na přiměřenost omezení vlastnického práva v procesu územního plánování.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženou výškovou regulací Pozemků v podobě, v níž byly odstraněny plochy s hodnotou RNP 2 a Pozemky jsou zařazeny pouze do ploch s hodnotami RNP 8 a RNP 12, a oceňuje, že návrh Metropolitního plánu z roku 2025 v této části respektuje jak stávající urbanistickou strukturu území a Záměr Vlastníka, tak i požadavky na proporcionalitu zásahu do vlastnického práva. V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku k návrhu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

ID 3032034

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1594

Podatel | **EXAFIN one, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSUI

Identifikátor podání Portálu Pražana | yw4pyvfn

Lokalita | 568

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Úprava koeficientu základního zastavění budovami (ZZ)
v transformační ploše 414/568/5200

Vyjádření

Návrhy změn Metropolitního plánu

Námítka ke krycímu listu lokality (Individuální regulativ transformační plochy): Vlastník požaduje v rámci příslušné rozvojové plochy 414/568/5200, do které je pozemek parc. č. 4312/56 v k. ú. Újezd nad Lesy zařazen, byl změněn koeficient základního zastavění budovami (ZZ) z navržené hodnoty 20 % na hodnotu 55 % a koeficient maximálního zastavění budovami (Zmax) z hodnoty 30 % na 40 %.

Odůvodnění

Odůvodnění

A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4312/56 v katastrálním území Újezd nad Lesy, zapsaného na příslušném listu vlastnictví vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve

stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, **námítky k Metropolitnímu plánu.**

B. Argumentace

i. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Návrh Metropolitního plánu zařazuje Pozemek do lokality 568 / Sídliště Rohožník, a to jako součást rozvojové plochy 414/568/5200 o rozloze 4 376 m², určené primárně pro bydlení, a to se strukturou zahradního města ve smyslu čl. 46 Metropolitního plánu. Pro Pozemek je současně stanovena výšková regulace v rozsahu max. 1 - 2 RNP.

S takto navrženým funkčním zařazením Pozemku, jeho zařazením do struktury zahradního města i s výškovou regulací se Vlastník ztotožňuje (viz níže); předmětem nesouhlasu je pouze nastavení (i) koeficientu základního zastavění budovami (ZZ), který je stanoven na hodnotu 20 % a (ii) koeficientu maximálního zastavění budovami (Zmax), který je stanoven na hodnotu 30 %.

Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

ii. Charakter lokality a rozvojová plocha kódu 414/568/5200

Pozemek je součástí menší rozvojové plochy 414/568/5200, která má dle Metropolitního plánu sloužit k dotvoření stávající městské struktury. Jedná se o rozvojovou plochu navazující na stabilizované obytné území.

Z pohledu urbanismu jde o Pozemek, který doplňuje stávající sídelní strukturu v bezprostředním napojení na okolní zastavěné plochy. Rozvojová plocha má sloužit k doplnění urbanisticky logických stavebních bloků a zajištění přiměřené intenzity bydlení v návaznosti na stávající infrastrukturu.

Aby bylo možné dosáhnout výše uvedeného cíle, tj. doplnit stávající sídelní strukturu, vytvořit zástavbu, která bude parametry odpovídat okolní zástavbě řadových rodinných domů a vytvořit zástavbu odpovídající přiměřené zahuštěnosti území z hlediska jeho

efektivního využití, tak je nutné navýšit koeficient Z_z a Z_{max} , jak uvádí Vlastník ve svém návrhu. Při koeficientu Z_z 20 % a Z_{max} 30 % tohoto nelze dosáhnout.

iii. Struktura zahradního města podle čl. 46 Metropolitního plánu

Textová část Metropolitního plánu definuje **strukturu zahradního města** v čl. 46 takto:

Odst. 1: „*Strukturou zahradního města je urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.*“

Odst. 2: „*V lokalitě nebo ploše struktury zahradního města jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára je určena zpravidla oplocením, b) stavební čára zpravidla ustupuje od uliční čáry a je s výjimkou řadových domů zpravidla otevřená, c) nezastavěné části stavebních bloků jsou obvykle soukromými zahradami, d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*“

Z citovaného regulativu jednoznačně plyne, že Metropolitní plán počítá v těchto plochách se strukturálním konceptem rodinných domů, vil a případně menších bytových domů se zahradami, které se „významně podílejí na charakteru území“. To ovšem neznamená, že zastavění stavební parcely musí být marginální; naopak, pro reálně fungující rodinný dům či řadový dům je nezbytné, aby plocha budovy zahrnula samotnou obytnou část, integrovanou garáž či parkování v objektu, technické zázemí, případně menší doplňkové části (verandy, krytá stání apod.).

Koeficient Z_z 20 % v kombinaci s koeficientem Z_{max} povede v typické velikostní kategorii parcel k neúměrně malým budovám, které nebudou odpovídat ani současným nárokům na bydlení, ani obvyklému standardu rodinného domu v zahradním městě. Navržené koeficienty neodpovídají situaci na pozemcích v oblasti Záměru (viz níže).

Vlastníkem navrhovaný koeficient Z_z o hodnotě 55 % spolu s koeficientem Z_{max} 40 % představují rovnováhu nezastavěných ploch a soukromých zahrad, umožňuje důstojnou a urbanisticky přiměřenou velikost rodinných/řadových domů, včetně integrovaného parkování, je plně kompatibilní s požadavkem, aby se zahrady významně podílely na charakteru území a přispívá k lepšímu prostorovému uspořádání bloků.

Lze shrnout, že koeficient ZZ o hodnotě 20 % a Zmax o hodnotě 30 % reálně neumožňuje naplnit typologii zahradního města, jak ji definuje sám Metropolitní plán a jak je většinou zastoupena tato struktura na území hl. m. Prahy, zatímco hodnoty 55 % ZZ a 40 % Zmax zachovávají kvalitu zahradního města, odpovídají rozložení pozemků v této struktuře na území hl. m. Prahy a zároveň umožňují proveditelné a funkčně odpovídající rodinné a řadové domy.

Zástavba řadových rodinných domů v okolí řešené lokality

iv. Urbanistická a funkční přiměřenost požadované úpravy

Požadavek na zvýšení ZZ o hodnotě 20 % na 55 % a Zmax 40 % na je lokálně vymezený. Týká se konkrétní rozvojové plochy doplňující stávající strukturu. Tento požadavek je vnitřně konzistentní s deklarovanou strukturou zahradního města a odpovídá zastavění ostatních pozemků rodinných domů v území (viz grafika výše). Přitom se stále jedná o konzervativní regulaci z hlediska podílu nezastavěných ploch. Téměř dvě třetiny pozemku totiž zůstávají pro zahrady a zeleň, což je v souladu s cílem Metropolitního plánu na kompaktní a efektivní využití intravilánu, neboť umožňuje přiměřenou kapacitu bydlení bez nadměrného rozšiřování města do volné krajiny.

Z urbanistického hlediska je žádoucí, aby bylo možné umístit v půdorysu domu i parkování, což je v podmínkách rodinného bydlení nezbytné a vzhledem k poměrům v lokalitě ohledně parkovacích ploch i žádoucí.

Při ZZ o hodnotě 20 % v kombinaci se Zmax dochází k **nepřiměřenému omezení využitelnosti stavebních pozemků**, které není vyváжено žádným zásadním veřejným zájmem a ani neodpovídá zatížení srovnatelných pozemků v oblasti; naopak vede k neefektivnímu využití již zastavitelné rozvojové plochy, tlaku na další rozšiřování obytných ploch jinam, a k zhoršení ekonomické proveditelnosti obytných záměrů.

v. Proporcionalita a minimalizace zásahu do vlastnického práva

Metropolitní plán jako územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeným a neodůvodněným způsobem zasahovat do vlastnického práva vlastníků pozemků. Ústavní pořádek i ustálená judikatura správních soudů vyžadují, aby jakýkoli zásah do způsobu využití pozemků byl legitimní, nezbytný, proporcionální a činěn v minimálně potřebné intenzitě.

Judikatura Nejvyššího správního soudu (mj. usnesení rozšířeného senátu sp. zn. 1 Ao 1/2009, rozsudky sp. zn. 2 Ao 4/2008, 1 Ao

4/2011 aj.) opakovaně zdůrazňuje, že návrh regulace pozemků musí být vždy odůvodněn racionálními a přesvědčivými důvody, které odůvodňují sledovaný cíl. Ve vztahu k posuzované rozvojové ploše však Vlastník není toho názoru, že by návrh Metropolitního plánu odůvodňoval takto restriktivní ZZ o hodnotě 20 % a Zmax o hodnotě 30 %. Důvodem je, že takto nízké koeficienty pro strukturu zahradního města nejsou v kontextu hl. m. Prahy běžné, zastavěné pozemky zařazené do struktury zahradního města zcela běžně zabírají více jak 50 % stavebních pozemků, plocha zahrady stále tvoří 40+% rozlohy pozemku, což je významně území dotváří. Tím se vytváří kompaktní zástavba rodinných domů. Vlastník tak nerozumí tomu, z jakého důvodu byly pro Pozemek navrženy takto nízké koeficienty, když ve struktuře zahradního města jsou běžné koeficienty vyšší. Požadavek Vlastníka na navýšení koeficientů nijak nenarušuje charakter struktury zahradního města, pouze odstraňuje neodůvodněně nízkou intenzitu zastavění, která by vedla k neodůvodněně nízkému využití území ve srovnání s cílem Metropolitního města na zahušťování výstavby a vytvoření takové hustoty počtu obyvatel na km², že jejich obsluha se stává ekonomicky udržitelnou.

Za této situace tak dle názoru Vlastníka koeficient ZZ o hodnotě 20 % a Zmax o hodnotě 30 % představuje zásah do vlastnického práva přesahující spravedlivou míru, neboť znemožňuje racionální využití rozvojového území v souladu se strukturou zahradního města a bez zjevného přínosu pro veřejný zájem a v rozporu s cílem Metropolitního plánu na zahuštění území hl. m. Prahy. Naproti tomu úprava ZZ na hodnotu 55 % a Zmax na hodnotu 40 % naplňuje zásadu minimalizace zásahu a umožňuje naplnění koncepce Metropolitního plánu (zahradní město, doplnění struktury).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plocha byla vymezena jako vhodné doplnění a zarovnání zastavitelného území.

Ve dosavadním ÚP SÚ se pozemky požadavku nacházejí převážně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK - zeleň městská a krajinná. Východní a západní konec předmětného pozemku se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódy míry využití plochy A a B. Tudíž návrhem MPP pro opakované veřejné projednání dochází ke zhodnocení předmětného pozemku.

Jižně od ulice Žehušické vzniká již nová výstavba RD dle dosavadního ÚP SÚ, kde dané plochy mají KPP 0,2 resp. 0,3 (kód

míry využití plochy A a B), což je obdobná situace a splňují charakter zahradního města.

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

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

Námítka

ID 3032035

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1594

Podatel | **EXAFIN one, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSUI

Identifikátor podání Portálu Pražana | yw4pyvfn

Lokalita | 568

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Zařazení pozemku do lokality a rozvojové plochy

Vyjádření

Souhlasná námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník se ztotožňuje, oceňuje a souhlasí s navrženým zařazením pozemku parc. č. 4312/56 v k. ú. Újezd nad Lesy do lokality 568 / Sídliště Rohožník a určením rozvojové plochy 414/568/5200 se strukturou zahradního města coby rozvojové obytné plochy doplňující stávající sídelní strukturu.

Vlastník proto žádá, aby takto navržené vymezení ploch a způsob využití bylo v Metropolitním plánu zachováno ve shodném rozsahu, v jaké je uvedeno v projednávaném návrhu.

Souhlasná námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník se ztotožňuje, oceňuje a souhlasí s navrženou výškovou regulací pozemku parc. č. 4312/56 v k. ú. Újezd nad Lesy v rámci lokality 568 / Sídliště Rohožník, spočívající v maximální regulativní podlažnosti 2 RNP (1–2 nadzemní podlaží). Vlastník proto požaduje, aby navržená výšková regulace v rozsahu max. 2 RNP byla v Metropolitním plánu zachována.

Odůvodnění**Odůvodnění****A. Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemku, tj. parc. č. 4312/56 v katastrálním území Újezd nad Lesy, zapsaného na příslušném listu vlastnictví vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tuto **SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu.**

B. Argumentace

Takto stanovené využití plochy Pozemku odpovídá reálným urbanistickým vazbám Pozemku na okolní zastavěné území i cílům Metropolitního plánu nezvyšovat zástavbu extenzivním rozšiřováním města do volné krajiny, ale doplňovat a zahušťovat intravilán, a to v logicky návazném území. Stanovené využití plochy odpovídá i dosavadní přípravě záměrů v území a oprávněným očekáváním Vlastníka, který již v námitce z roku 2022 požadoval právě zařazení Pozemku do lokality 568 / Sídliště Rohožník jako rozvojové obytné plochy s parametry respektujícími stávající a navrhovanou zástavbu.

Stanovena výšková regulace odpovídá charakteru zahradního města, jak je definován v čl. 46 Metropolitního plánu a zajišťuje urbanisticky přiměřené dotvoření rozvojové plochy v návaznosti na okolní zástavbu. Výšková regulace je v souladu s požadavkem Vlastníka, který již v námitce z roku 2022 požadoval pro Pozemek výškovou hladinu 2 (1–2 RNP) a naplňuje koncepční cíle Metropolitního plánu, zejména měřítko odpovídající obytné struktuře s rodinnými a řadovými domy se zahradami.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

ID 3028327

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1595

Podatel | **SVOBODA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGXQ0

Identifikátor podání Portálu Pražana | hdnfa5d

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Požadavek o znovu začlenění pozemku k využití ploch jako SVO

Vyjádření

Námítka k návrhu nového Metropolitního plánu:

Žádáme o změnu způsobu využití pozemku parcely č. 1330/15 v KÚ Dolní Počernice ze současně navrhovaného na využití plochy SVO.

Odůvodnění

Předmětný pozemek byl plánován k využití již od roku 1998, jako SVO s tím, že celá lokalita byla jako bílé místo to znamená rezervu se stávajícím využitím do doby, než bude oblast stabilizována. Tato skutečnost (využití ploch jako SVO) se promítala do dalších úprav Územního plánu hl.m. Prahy a následně Metropolitního plánu hl.m. Prahy s tím že pozemek byl stále veden k využití jako SVO až do roku 2024 viz přílohy 1a2 (dohromady 2 listy).

Naše žádost je i v souladu se zastupitelstvem městské části Dolní Počernice a tato skutečnost byla tímto orgánem několikrát potvrzena.

Tento požadavek jsme řešily připomínkou k Územnímu plánu naším podáním dne 13.5.1998 pod čj 1756 a následně 22.2.1999 pod č.j. 474/99.

Poslední potvrzení dané skutečnosti požadované od roku 1998 do dnešního data dokládá zápis ze 14 zasedání městské části Dolní Počernice z 10.6.2024 viz příloha č. 3 (2 listy)

Námítku podává spoluvlastník pozemku 1330/15 v KÚ Dolní Počernice

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Rozsah zastavitelného území byl prověřen v koordinaci změny dosavadního ÚP SÚ Z 3683 a dohody s dotčeným orgánem. V dosavadním ÚS ÚP na předmětném pozemku vymezeno nezastavitelné území s využitím OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny. Také je zde vymezena územní rezerva k prověření OB-B, SV-C a SV-D. Tyto územní rezervy byly prověřeny a nebyly vyhodnoceny z koncepčních důvodů jako nadále sledované.

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

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

než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkově pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp.

jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3028341

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1598

Podatel | **WEISEROVÁ HELENA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHL02

Identifikátor podání Portálu Pražana | hgjwm3z3

Lokalita | 758, 343, 072, 221

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | „Námítka proti výškové regulaci pozemků parc. č. 542/1 a 540/1 v k. ú. Hlubočepy v návrhu Metropolitního plánu“

Vyjádření

Námítku podává DOMUS AUREA REAL s.r.o., IČO 08595772, se sídlem Choratická 2734/6, Praha 4, jako vlastník pozemků parc. č. 542/1 a 540/1 v k. ú. Hlubočepy, Praha.

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu v části týkající se výškové regulace v příslušném čtverci schématu S03, kde návrh stanovuje pro výše uvedené pozemky podlažnost 3 RNP. Takto stanovená regulace je nepřiměřená, diskriminační, neodůvodněná a v rozporu s urbanistickým kontextem území, v jehož bezprostředním okolí MPP umožňuje podlažnost 6 až 8 RNP. Současně je v rozporu se zásadami proporcionality, legitimního očekávání a se stávající koncepcí územního plánu.

Žádám proto o úpravu výškové regulace na 6 RNP dle čl. 98 odst. 3 MPP, případně o přeřazení dotčené plochy mezi plochy rozvojové s odpovídající podlažností. Podrobné odůvodnění uvádím v sekci Odůvodnění níže a v příloženém dokumentu, který tvoří nedílnou součást této námítky.

Odůvodnění

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY (NÁMITKA VLASTNÍKA POZEMKŮ):

Dotčené pozemky parc. č. **542/1 a 540/1** v k. ú. Hlubočepy jsou v návrhu MPP nově regulovány podlažností **3 RNP**, což představuje výrazné a neodůvodněné omezení oproti stávajícímu územnímu plánu i oproti navržené výškové regulaci v bezprostředním okolí, kde MPP stanovuje **6 až 8 RNP**.

Navržená regulace je:

- (1) nepřezkoumatelná, neboť není zdůvodněno, proč jsou obdobné pozemky v rámci téže křižovatky regulovány výrazně vyšší podlažností;
- (2) diskriminační, protože vlastníci totožných typů pozemků v přímém sousedství mají umožněno až trojnásobné výškové využití;
- (3) v rozporu se zásadou proporcionality, protože omezení překračuje spravedlivou míru zásahu do vlastnického práva;
- (4) v rozporu s legitimním očekáváním, jelikož podlažnost **5+1 NP** byla předběžně projednána se stavebním úřadem Prahy 5 jako urbanisticky vhodná;
- (5) v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a politikou kompaktního města, které požadují dostavbu proluk a zahuštění vnitřního města.

Snížením podlažnosti na **3 RNP** dochází ke znehodnocení pozemků, k narušení urbanistické logiky křižovatky **Na Zlíchově x Křížová** a ke vzniku nepřiměřené disproporce mezi pozemky, kde návrh MPP umožňuje **6 až 8 RNP**.

Žádám proto o úpravu podlažnosti na 6 RNP dle čl. 98 odst. 3 MPP, případně o zařazení plochy mezi rozvojové s adekvátní podlažností. Podrobné odůvodnění uvádím v přiložené námitce, která je nedílnou součástí tohoto podání a na niž tímto odkazuji.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3028353

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1599

Podatel | **Kyjský mlýn, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY77V3

Identifikátor podání Portálu Pražana | hg25cgm2

Lokalita | 138, 190, 877

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výsková hladina - Michle

Vyjádření

Podatel žádá, aby na Pozemku byla vymezena podlažnost 6 (4-6 RNP) dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP tak, aby bylo možné na Pozemku umístit Záměr nebo jinou obdobnou stavbu, která má mít dle projednaného návrhu 16m výšky od ulice, tj. aby vymezení Pozemku v MPP především nebylo v rozporu se stávajícím stavem vymezeným v územním plánu a tím tedy přesunout pozemek do plochy rozvojové plochy, nebo

aby se v rámci schématu podlažnosti S03 MPP v předmětném „čtverci“ vynechala hodnota výškové regulace stabilizované plochy a tím se umožnil v ní řídit plochou sousední, nejintenzivnější, nebo

aby v textové části bylo bezpochyby jasné definováno, že podlaží se vstupem v úrovni chodníku je podzemním v kontextu Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) č.12/2025 a tedy do podlažnosti RNP se nezapočítává.

Odůvodnění**ÚVOD**

Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy, který byl schválen dne 9.9.1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („územní plán“). Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („MPP“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („MHMP OÚR“; „pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („IPR“). Dne 20.10.2025 bylo zveřejněno upraveného

Metropolitního plánu, na základě kterého bylo v souladu s § 82, § 83 odst. písm. b) a c), § 85 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů oznámeno, že k návrhu MPP lze uplatňovat do 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

(obrázek)

Podatel je vlastníkem pozemku č.2883, 2881/1, 2882, 2881/2, 2881/3, k. ú. Michle („Pozemek“). Na Pozemku má podatel zájem budoucnu realizovat záměr bytového domu („Záměr“).

Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. V návrhu MPP je totiž nově stanovena regulace, výrazně omezující využití Pozemku v porovnání se stávajícím územním plánem. Zatímco aktuálně je Pozemek ve stabilizovém území SV ve vazbě na stabilizaci území v ulici Pod Stárkou je v UAP definovaná podlažnost v ulici 3-6NP a především ve výškové hladině IV 9-16m a nově je pro zastavitelnou část stanoveno nedůvodně omezení v podobě výškové regulace v úrovni „RNP4“, tedy 2-4 podlaží (tedy ve výškové hladině cca 12-13m) , což je zejména v rozporu s výkladem současného územního plánu.

(obrázky)

Podle MPP tak je výrazně omezena výšková hladina (v MPP je nástroj RNP) tohoto pozemku, a to v kontextu výškového řešení kolem komunikace, kdy na stejné výškové úrovni terénů je přes ulici Na Stárce stávající podlažnost 4-5NP tedy výškově 12-16 m2, v MPP bezdůvodně omezuje na pozemku podlažnost výšku staveb protějšího pozemku proti dnešní výšce max.12m domu (RNP 2 MPP vůbec nebere v úvahu, že původní světlé výšky domu byly 4m na dnes jsou 3000m (a není efektivní stavět jinak). V konečném důsledku srovnáváme dům se zvýšeným přízemím 21 metrů a výškou 5NP (na pozemku p.č. 1056, 1057) výšky římsy stávající zástavby s novým omezením 14 m výšky římsy na pozemku. Připravovaný projekt na pozemku s touto výškou nepočítal a neměl ambice ji naplňovat, i když by teoreticky mohl, nicméně s SÚ Praha 4 byl domluven kompromis ve formě výškové hladiny VI 9-16m.

(obrázek).

Tento návrh zavdává podezření, že se jedná o fatální chybu, nebo záměr nadřazující některé vlastníky nad ostatní! Tento zjevný fatální nedostatek znehodnocuje pozemky ve vlastnictví podatele a to na úkor ostatních vlastníků pozemků. Argumentace, že se jedná o plochu stabilizovanou, je v tuto chvíli nepodstatná, metodika MPP sice říká, dle článku 98, (2) a), že ve stabilizovaných plochách je

nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii [71] . Ale kdo očekává, že výklad MPP bude takto jednoznačně chápán ze strany organu, který soulad s MPP bude posuzovat.

Je tedy nutné naplnit článek 98, (4) Pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou. Tedy nedefinovat tento „čtverec“ jako plochu nad výškově ustálenou zástavbou.

Jedině tento institut může naplnit spravedlivý přístup k území ve smyslu jeho využití.

(obrázek)

Na pozemek byla zpracována v roce 2024 studie zastavitelnosti pozemku v kontextu dalších návazných pozemků a v kontextu celé ulice. Studie byla konzultována se stavebním úřadem Prahy 4 a vyhodnocena jako vhodné zastavění pozemku. S argumentací nárožní gradace ustupujícího podlaží a to až dvoupodlažního. Studie počítá se zastavěním 4NP se 1PP, který je vůči ulici na úrovni 1NP s ohledem, že jde o výrazný svah. 1PP lze definovat Viz. Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) č.12/2025

podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu budovy;

Dle ČSN 73 4301 Obytné budovy je definován jako

podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.

Dle vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti

v § 2 písm. b), podle kterého se podzemním podlažím každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu budovy

Nicméně ve smyslu ulice jsou tyto předpisy napadnutelné, že podlažnost bude brána k uliční výšce chodníku a této vágnosti bychom touto připomínkou chtěli vymezit.

(obrázek)

Pak je další možností, definovat rozmezí podlažnosti 6 (tedy výšku 4-6 RNP) a tím naplnit výšku budoucí zástavby výšky 16m a tedy vymezit pochybnosti, že garážové podzemní podlaží nemusí chápáno jako podzemní a přesto je návrh na pozemku v souladu s MPP.

Vztah celé ulice - návrh

Dalším zásadním bodem je nárožní pozice budovy Sokola, jako souseda pozemku, která má výšky podlaží přes 4m a je rovněž 4 podlažní v navazujícím „čtverci“ dle MPP. Tato budova má logicky dominantní postavení a je to veřejné vybavení v nárožní poloze. Nicméně ve vazbě na MPP je bráno jako 4RNP ale s výškou přesahující 6RNP z pohledu bytového domu.

(obrázek)

Tyto skutečnosti pořizovatel MPP nezohlednil, vůbec nepřihlédl ke stavu všech částí stýkajících se pozemků a bezdůvodně stanovil přísnější regulaci v jedné části, nebo výrazně hustší zastavěnost na straně druhé. Samotné pohledové vazby a výraz ulice z pohledu urbanismu nedává logiku, s ohledem na výšky domů v celé ulici Pod Stárkou. Nemluvě o deklarované politice MPP o zahušťování intravilánu popsané ve zdůvodnění MPP, který je v rozporu s tímto přístupem. Citace:

Zdůvodnění metropolitního plánu zahušťování zástavby ze strany IPR (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy) spočívá v stabilizaci struktury města a efektivnějším využití zastavěných ploch. Místo rozšiřování města do krajiny se podporuje kompaktnější město, které lépe využívá stávající infrastrukturu a snižuje potřebu nových ploch. Důraz je kladen na rovnováhu mezi zástavbou, veřejnými prostranstvími a městskou přírodou.

V daném případě dochází k nedůvodnému, nezákonnému a nelegitimnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu.

REGULACE NA POZEMKU NENÍ ODŮVODNĚNÁ, JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

Vymezení Pozemku v návrhu MPP není odůvodněné a je s rozporu s politikou MPP

Změna v regulaci Pozemku v MPP oproti stávajícímu stavu není vůbec odůvodněna. Je tedy nepřezkoumatelné, proč je Pozemek v MPP regulován jinak než nyní a nově diskriminačně vůči okolí.

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

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru¹ a musí být v souladu se zásadou proporcionality². Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“³.

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

Lze dokonce konstatovat, že nové a omezující regulace ve vztahu k Pozemku nejsou v MPP vůbec odůvodněny. V souladu se zásadou proporcionality je přitom pořizovatel povinen zkoumat, zda je cíl omezení legitimní a zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými, vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze takto omezující výškovou regulací ve vztahu k navržené zastavěnosti okolí na Pozemku dosáhnout vůbec. Nic na tom nemění ani fakt, že se jedná o stabilizované území a ne o nově navrhovanou výstavbu. Charakter území, kde není dokončený blok domů, je třeba naopak definovat jako ustálený charakter ulice s návazností na novou výstavbu. Nebo umožnit výklad MPP tak, aby se ulice dala dotvořit do ustáleného charakteru.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, které je ve vztahu neodůvodněné, nepřezkoumatelné a nelegitimní, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku zasahováno nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.

Vymezení Pozemku v návrhu MPP je diskriminační

Vymezení Pozemku v Metropolitním plánu je s ohledem na stanovení výškové regulace v ploše /čtverci/ obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

V blízkosti Pozemku se nachází například

Transformační plocha 411/190/2280 se způsobem využití „obytná“, s vysokými koeficienty zastavění budovami a s regulovaným počtem nadzemních podlaží (Vz) 6, tzn. s rozmezím podlažnosti 4-6. Koeficient zastavění je dokonce Z_{max} 60% a Z_z 30%. Tato lokalita, do které je možné umístit bytové domy s až 6 nadzemními podlažími, se přitom nachází na pozemcích, které navazují na prstenec staveb lemující Botič s gradací v místě budovy Sokolu a nároží ulice Pod Stárkou, kde je Pozemek („Obdobné pozemky“).

(obrázek)

Budeme-li posuzovat podobnost Pozemku a Obdobných pozemků z hlediska nastavení urbanistické struktury města a pohledových os. Je zcela patrné, že při pohledu z ulice U Michelského mlýna, je vnímání objektů na pozemku „prstence“ zcela legitimní a nic nerušící pohledově. V ulici Pod Stárkou se stejně bude muset projektant vypořádat s vazbou na činitel denní osvětlenosti stávajících obytných místností a tím bude samotný návrh hmotově/výškově regulován. Nelze však očekávat, že v této struktuře města budou nadále rodinné domy jako doposud.

(obrázek)

Tento argument opět směřuje k bezproblémovému a logickému rozhodnutí zahrnout „čtverec“ rozmezí podlažnosti 6, v kontextu :

Pak je další možností definovat rozmezí podlažnosti 6 (tedy výšku 4-6 RNP) a tím naplnit výšku budoucí zástavby výšky 16m a tedy vymezení pochybnosti, že garážové podzemní podlaží nemusí chápáno jako podzemní a přesto je návrh na pozemku v souladu s MPP.

S ohledem na podobnost Pozemku a Obdobných pozemků neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen nepřiměřeným způsobem oproti vlastníků Obdobných pozemků.

Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu (tzn. Metropolitního plánu) způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv

jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“⁴

Pro výše popsany rozdílný přístup k vlastníkům Obdobných pozemků jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takovéto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je návrh MPP ve vztahu k Pozemku také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a nebylo by námítkám podatele vyhověno, byl by MPP ve vztahu k Pozemku diskriminační a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku nikoliv legitimním, nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatel by totiž byl značně znevýhodněn především oproti vlastníkům Obdobných pozemků, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a MPP by tak byl také v této části nezákonný.

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

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.

Podatel tedy legitimně očekával, že na Pozemku bude možné skutečně Záměr umístit a realizovat a to i po případných změnách územního plánu nebo v případě přijetí nového územního plánu. K naplnění jeho důvodného očekávání však nedošlo, čímž byla zásadním způsobem narušena zásada legitimního očekávání a zásada právní jistoty.

ROZPOR SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl.m.Prahy („Zásady“).

Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „vnitřní kompaktní město“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.

Území Michle je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „vnitřní kompaktní město“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Michle měl být vytvářen dostatek ploch, protože vnitřní město jich příliš nemá, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umísťovány především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, dle které by mělo být jejich cílem, vnitřní kompaktní město jako nosnou kostru budoucího rozvoje Prahy, kde je největší potenciál pro udržitelný růst a kde je možné efektivně investovat do infrastruktury. Cílem je zvýšit hustotu osídlení a aktivit v již zastavěných nebo k zástavbě určených částech města. To znamená podporu dostavby proluk, zvyšování podlažnosti budov tam, kde to dává smysl, a přeměnu nevyužívaných území.

Přijetím MPP v současné podobě ve vztahu k Pozemku by se snížil počet bytových možností v dané lokalitě, čímž by byl eliminován potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu. Přistávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako je Pozemek, u kterého se tato změna výškové regulace vyloženě nabízí. To by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.

Z výše uvedených důvodů je návrh MPP ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Michli, které se nacházejí v tzv. „vnitřním kompaktním městě“.

PŘIJETÍM MPP VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

Neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným navrhovanou výškovou regulací, která je v případě Pozemku navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, požadovat po HMP úhradu způsobené škody.

Náhradu škod reguluje § 102 stavebního zákona. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že vlastníkově pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada

vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.

Citované ustanovení stavebního zákona je přitom aplikovatelné i v případě změny funkčního využití konkrétní plochy, což ostatně potvrzuje také odborná literatura, cit.:

„Za zrušení zastavění pozemku je nutné považovat i změnu funkčního využití plochy, ve které se daný pozemek nachází, například pokud se změní plocha určená pro výrobu na plochu pro bydlení aj.“⁶ Pakliže lze považovat za omezení ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona změnu funkční plochy přijetím nového územního plánu, je zřejmé, že se tato zákonná úprava aplikuje i v případě snížení výškové regulace na Pozemcích. Změnou (snížením) výškové regulace totiž dochází k omezení zastavitelnosti Pozemků v neprospěch podatele.

Nárok na náhradu škody však také vyplývá z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „Vylastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“

V daném případě dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura soudů. Lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. 12. 2017 a dále lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č.j. 12 Co 43/2021-148 ze dne 20.4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle § 102 Stav Z, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva. ... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe (rozsudek z 27. 10. 2015, sp. zn. 25 C do 3444/2013):

„Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle stavebního zákona svěřené do samostatné

působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle § 102 odst. 2 StavZ, se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb.“

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že podatel je oprávněn se po HMP v případě, kdy nebude vyhověno jeho námítkám, domáhat náhrady škody jak na základě § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.

Přijetím MPP v navrhovaném znění by byla podateli způsobena značná škoda spočívající především ve zmaření realizace Záměru. Škody způsobené v daném případě mají především následující podobu:

vynaložené náklady na projektovou přípravu území – studie a rozpracovaný projekt pro povolení stavby, průzkumy a rozbory v území

snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodné) výškové regulace;
a

ušlý zisk na základě výrazné redukce Záměru, porovnané s dosavadní očekávanou bilancí, konzultovaného na SÚ Praha 4.

Výši škody způsobené takto nezákonným vymezením regulace Pozemku v MPP nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 70 mil. Kč.

Jestliže bude přijat návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související s aktuální výškovou regulací Pozemku, podatel je připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP.

SHRNUTÍ

Vymezením Pozemku v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož stanovení výškové regulace na Pozemku hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a to především z níže uvedených důvodů:

Záměr disponující 5NP byl projednán ze strany SÚ Prahy 4, který potvrdil Soulad Záměru (včetně jeho výšky a počtu nadzemních podlaží) s urbanistickým charakterem dotčené lokality. S vazbou na výškovou hladinu dle platného územního plánu.

Návrh výškové regulace v MPP ve vztahu k Pozemku je ze strany HMP a IPR diskriminační a neodůvodněný, když především ignoruje vhodnost umístění Záměru (nebo jiné obdobné stavby) do území,

jakož i předchozí stanoviska HMP, IPR a dalších příslušných orgánů a institucí. Institut výškové regulace nereflektuje výškové vazby nové a původní zástavby.

Návrh MPP narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který důvodně předpokládal, že stávající úprava územního plánu bude v návrhu MPP zachována a podatel tak bude moci realizovat Záměr. Nad to podatel již za účelem realizace Záměru vynaložil finanční prostředky v řádu milionů korun.

Výšková regulace navržená prostřednictvím MPP na Pozemcích je v rozporu se Zásadami, jelikož významným způsobem snižuje počet bytových možností v dané lokalitě, které Záměr svojí funkcí nabízí, což je jedním z požadavků Zásad.

Pakliže nebude námitkám podatele vyhověno, bude podatel nucen domáhat se svých nároků na náhradu škody po HMP, jelikož potenciálním přijetím úpravy výškové regulace na Pozemku může být podateli způsobena značná škoda (spočívající především v nákladech na realizaci projektové přípravy a škodě způsobené značným snížením hodnoty Pozemků apod.).

NÁVRH

Podatel žádá, aby na Pozemku byla vymezena podlažnost 6 (4-6 RNP) dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP tak, aby bylo možné na Pozemku umístit Záměr nebo jinou obdobnou stavbu, která má mít dle projednaného návrhu 16m výšky od ulice, tj. aby vymezení Pozemku v MPP především nebylo v rozporu se stávajícím stavem vymezeným v územním plánu a tím tedy přesunout pozemek do plochy rozvojové plochy, nebo

aby se v rámci schématu podlažnosti S03 MPP v předmětném „čtverci“ vynechala hodnota výškové regulace stabilizované plochy a tím se umožnil v ní řídit plochou sousední, nejintenzivnější, nebo

aby v textové části bylo bezpochyby jasně definováno, že podlaží se vstupem v úrovni chodníku je podzemním v kontextu Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) č.12/2025 a tedy do podlažnosti RNP se nezapočítává.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava textové části vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu

by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Námítka

ID 3037401

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1599

Podatel | **Kyjský mlýn, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY9NW4

Lokalita | 138, 190, 877

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQY9NW4 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQY77V3

Námítka

ID 3028355

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1601

Podatel | **JOHÁNKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHLCS

Identifikátor podání Portálu Pražana | hhjsvqxv

Lokalita | 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemky 4382/1,2,3 - přeřazení do lokality Košíře

Vyjádření

Podávám námítku proti grafické části návrhu Metropolitního plánu, konkrétně proti vymezení hranice lokalit 338 Hřebenka a 033 Košíře. Navrhuji, aby pozemky v katastrálním území Smíchov, parc. č. 4382/1, 4382/2 a 4382/3 byly přeřazeny z lokality 338 Hřebenka do lokality 033 Košíře, z důvodů viz níže.

Odůvodnění

1) Urbanistická struktura a charakter území.

Území Hřebenka je podle Metropolitního plánu zařazeno mezi stabilizované plochy s charakterem zahradního města. Lokalita Košíře je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a dotvoření čtvrtové třídy Plzeňská. Pozemky jsou v první linii u Plzeňské ulice, jejich umístění a charakter bezprostředního okolí neodpovídají charakteru zahradního města Hřebenka. Naopak lokalita pozemků plně odpovídá charakteru území Košíře.

2) Soulad pozemků s charakteristikami zastavitelnosti podle územního plánu. Přemístění pozemků do lokality Košíře odpovídá charakteru okolní městské blokové zástavby. Pozemky se nacházejí v území s určenou městskou strukturou typu město – bloková zástavba, kde je žádoucí doplnění uliční fronty. Podle regulativů Metropolitního plánu pro území městského bloku je doporučené procento zastavitelnosti plochy 35–60 %. Plánované využití pozemku předpokládanou zastavěností 45-50 % odpovídá těmto parametrům. Výšková hladina zástavby 6 pater, kterou metropolitní plán stanovuje, neodpovídá výškové hladině lokality Hřebenka. Tato výšková hladina 6 pater je však plně v souladu s územím Košíře, což je dalším důvodem, proč mají být pozemky přesunuty do lokality Košíře.

3) Soulad pozemků se současnými charakteristikami zastavitelnosti, tj. s územně analytickými podklady, které vydal Institut plánování a rozvoje. Zastavitelnost pozemků podle výše uvedených podkladů je 31,51 % až 55,50 %. To je v rozporu s charakterem území Hřebenka, naopak to odpovídá charakteru území Košíře, v první linii podél Plzeňské ulice. Výšková hladina: dům na adrese U dvou srpů 2, který tvoří s pozemky jeden funkční a vizuální celek, má výšku 17,5 m. To odpovídá charakteru zástavby Košíře, lokalita první linie u Plzeňské ulice. Tato výška odpovídá i budoucí výškové hladině 6 pater, která je uvedena v Metropolitním plánu. Domy sousedící na druhé straně v linii Plzeňské mají výšku 13 m, což odpovídá 4 až 5 patrům.

4) Vztah k okolní zástavbě a veřejnému prostoru. Navrhované přesunutí pozemků do lokality Košíře umožňuje logické napojení na uliční síť a veřejná prostranství podél Plzeňské ulice. Naopak umístění pozemků neodpovídá svým charakterem lokalitě zahradního města Hřebenka.

5) Dopravní infrastruktura. Pozemek navazuje na hlavní rušnou městskou komunikaci, Plzeňskou ulici, kde je dopravní obslužnost zajištěna tramvajovou tratí a autobusovými linkami. Přesun pozemků do oblasti Košíř odpovídá principu udržitelné dopravní obslužnosti a efektivnímu využití městské infrastruktury. Naopak pozemky neodpovídají svým charakterem z hlediska dopravy lokalitě Hřebenka, která je dopravně klidová a svým charakterem není vhodná pro navýšování dopravního zatížení ani pro zvyšování intenzity zástavby.

Z výše uvedených důvodů je umístění pozemků do lokality Košíře v plném souladu s charakterem lokality pozemků a také v plném souladu s principy Metropolitního plánu a v souladu s cílem vyváženého rozvoje města.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Požadavek byl prověřen. Nebude vyhověno z důvodu vymezení v rámci širšího celku s převažující strukturou. Strukturou zahradního města je urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.

Zařazení do struktury zahradního města bylo stanoveno na základě koncepčního přístupu k rozvoji hl. m. Prahy, který sleduje trvale udržitelný rozvoj území a zachování kvalit prostředí pro život obyvatel. Tento koncepční rámec přesahuje individuální zájmy jednotlivých vlastníků a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Podání neprokazuje rozpor navrženého řešení s těmito cíli a úkoly ani s věcnými důvody, které vedly k vymezení struktury zahradního města. Navrhovaná změna by narušila prostorové a funkční vztahy v předmětném území a nebyla by v souladu s urbanistickou koncepcí.

Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve sklonu často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. V Praze struktura zahradního města zahrnuje nejen zástavbu v duchu původních koncepcí zahradních měst z 20. a 30. let

20. století, ale také současnou vrstvu rezidenční zástavby především při okrajích souvisle zastavěného území jednotlivých sídel, mnohdy s určitými segmenty modernistické nebo heterogenní zástavby, kde se mohou vyskytovat i bytové domy. Zahradní města spolu s vesnicemi jako zpravidla dvoupodlažní, výjimečně vícepodlažní, zaujímají podstatnou část území Prahy a zásadně se podílejí na obrazu města, které znají jeho obyvatelé jako svůj domov. K tomu přispívá i mnoho zahradních měst umístěných na exponovaných svazích údolí Vltavy a jejích přítoků.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3028357

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1602

Podatel | **V.K. INVEST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M8C

Identifikátor podání Portálu Pražana | hi2bwdxi

Lokalita | 691, 580, 187, 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 1 k návrhu koridoru dopravní infrastruktury 610/-/88 a související veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť 910-610/-/88

Vyjádření

V.K. INVEST nesouhlasí s návrhem koridoru dopravní infrastruktury 610/-/88 (Komunikační propojení U Stavoservisu (Černokostelecká – Průmyslová) a související veřejně prospěšnou stavbou („VPS“) pro komunikační síť 910-610/-/88 z níže uvedených důvodů:

Odůvodnění

Koridor je vymezen na pozemcích ve výlučném vlastnictví V.K. INVEST, zejména pozemcích p. č. 723/4, 723/31, 723/83 v k. ú. Malešice, pozemku p.č. 498/1 v k. ú. Štěrboholy a patrně i ostatních okolních pozemcích, čímž jsou podstatným způsobem dotčena vlastnická práva V.K. INVEST. Na uvedených pozemcích se nachází účelová komunikace U Stavoservisu. Komunikace U Stavoservisu je účelovou komunikací ve vlastnictví V.K. INVEST, přičemž původně se jednalo o neveřejnou účelovou komunikaci, viz. rozhodnutí Odboru územního rozvoje Obvodního úřadu městské části Praha 10 ze dne 26.8.1996. Jak vyplývá z rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 24.10.2005 komunikace U Stavoservisu není místní komunikací, ale účelovou komunikací s veřejným přístupem s obsluhností přilehlých pozemků. Dle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích se účelovou komunikací rozumí pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi.

Komunikace U Stavoservisu slouží jako příjezdová/obslužná komunikace pro areál VK PARK, který zahrnuje více než 35 000 m² skladových, provozních a kancelářských prostor a dalších více než 60 000 m² parkovacích a manipulačních ploch, a generuje tak významné

množství dopravy, která je nyní odvedena do komunikace Černokostelecká.

Proto je komunikace U Stavoservisu v současné době slepá, je zakončena bránou a nelze ji využít k průjezdu do ulice Průmyslová. Tento stav by byl realizací navrhovaného zprůjezdnění podstatným způsobem narušen. Vedl by totiž k využití komunikace U Stavoservisu k transitu automobilů mezi ulicemi Průmyslová a Černokostelecká. Uvedená úprava dopravního režimu (zprůjezdnění) by zcela jistě měla za následek výrazné zhoršení dopravní situace a obslužnosti areálu VK PARK a s tím související ekonomické škody, s čímž V.K. INVEST jako vlastník a provozovatel komunikace a areálu VK PARK zásadně nesouhlasí.

V odůvodnění navrhovaného koridoru 610/-/88 se uvádí že zaústění „přispěje k částečnému převedení dopravy cílící zejména do oblasti obchodního centra mimo křižovatku Průmyslová, Černokostelecká, Kutnohorská se Štěrboholskou radiálou, a tím ke snížení jejího dopravního zatížení“, aniž by bylo jakkoliv popsáno a dokumentováno, zda a proč je toto „převedení dopravy“ potřebné, resp. zda a z jakých důvodů není stávající napojení obchodního centra dostatečné. V tomto ohledu je odůvodnění nepřezkoumatelné. Přitom všechny obchodní plochy v okolí jsou v současnosti plně obslouženy z kapacitních vícepruhových komunikací v ulici Průmyslová a Černokostelecká. Bez konkrétních a specifických podkladů, se tedy nelze domnívat, že by navrhované zprůjezdnění komunikace U Stavoservisu mělo vést ke zlepšení dopravní situace (ve smyslu obsluhy všech obchodních areálů). Dle našeho názoru by zcela jistě vedlo ke zhoršení dopravní obsluhy areálu VK PARK. V této souvislosti upozorňujeme na vysokou frekvenci pohybu nákladních vozidel a autobusů MHD společnosti ARRIVA, která má v areálu VK PARK provozovnu. V této souvislosti nelze také přehlédnout vliv železniční vlečky, resp. stávajících železničních přejezdů, které se nachází v ulici U Stavoservisu na dvou místech, z nichž jeden je v blízkosti křižovatky s ulicí Černokostelecká. Z uvedených důvodů jsme přesvědčení, že realizací uvedeného propojení by došlo k přetížení komunikace U Stavoservisu a zásadnímu omezení dopravní obslužnosti a tím využití areálu VK PARK. Zároveň nelze komunikaci U Stavoservisu s ohledem na existenci výše uvedených železničních přejezdů koncipovat jako vysokokapacitní a propojovací komunikaci.

V odůvodnění koridoru 610/-/88 se dále uvádí že „Komunikace má také význam pro dopravní obsluhu zástavby transformačních ploch“, což opět není nijak rozvedeno a zdůvodněno, celá transformační plocha 187 / Na Homoli se rozkládá podél kapacitní vícepruhové komunikace Černokostelecká, není proto vůbec zřejmé, jaký význam by mohlo zprůjezdnění ulice U stavoservisu pro plánovanou transformaci lokality mít, když veškerá nově vygenerovaná doprava

bude pokračovat především na MÚK v bezprostřední blízkosti nebo směrem do centra města po ulici Černokostelecká. V této souvislosti je opět výrazným potenciálním negativem střet osobní a nákladní dopravy na účelové komunikaci, která v současnosti dostačuje právě akorát dopravní zátěži generované areálem VK PARK. Zcela jistě lze také očekávat vytváření nebezpečných situací, ohrožujících zdraví a majetek.

Konkrétní odůvodnění návrhu VPS 910-610/-/88 v územním plánu zcela chybí, nelze se tak seznámit s důvody, proč je navrhován na předmětných pozemcích institut vyvlastnění, kterým jsou podstatně ohrožena naše vlastnická práva, která na základě něj mohou být omezena nebo odejmuta, přestože není nijak konkrétně doložen veřejný význam navrhovaného koridoru. Zcela obecné tvrzení v odůvodnění k článku 150 „Realizovat prvky celoměstských koncepcí je jednoznačně veřejným zájmem“ je v tomto případě nedostatečné, protože není doloženo, jaký má tato konkrétní plánovaná stavba (zprůjezdnění) vztah k celoměstským koncepcím, a proč by tedy na jejím základě měla být navrhována omezení nebo dokonce odejmutí našich vlastnických práv. Považujeme za naprosto nepřijatelné, že v takto zásadní otázce, která nepochybně v budoucnu může vést k realizaci skutečných omezení nebo zásahů do vlastnických práv V.K. INVEST, Metropolitní plán postrádá jakékoliv konkrétní odůvodnění a je nepřezkoumatelný, a to za situace, kdy se jedná o účelovou komunikaci sloužící zájmům vlastníků okolních nemovitostí. V tomto ohledu je Metropolitní plán ve zřejmém rozporu s rozhodnutím Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 24.10.2005 a také zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

S ohledem na shora uvedené V.K. INVEST trvá na zachování současného stavu a dopravního uspořádání, tedy že komunikace U Stavoservisu zůstane účelovou komunikací s obslužností přilehlých pozemků, zejména areálu VK PARK.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru komunikace, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv nové vymezení koridoru dopravní infrastruktury ani koridoru VPS, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028358

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1602

Podatel | **V.K. INVEST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M8C

Identifikátor podání Portálu Pražana | hi2bwdxi

Lokalita | 580, 637, 187

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 2 k propojení mezi ulicemi U Stavoservisu a Polygrafická, na pozemcích v k. ú. Malešice p. č. 723/16, 723/39, 723/27, 723/38 a zejména 723/4

Vyjádření

V.K. INVEST nesouhlasí s vymezením „uličního propojení dvou bodů“ mezi ulicemi U Stavoservisu a Polygrafická, na pozemcích v k. ú. Malešice p. č. 723/16, 723/39, 723/27, 723/38 a zejména 723/4 z níže uvedených důvodů:

Odůvodnění

Navrhované propojení je vymezeno k zaústění do účelové komunikace U Stavoservisu ve vlastnictví V.K. INVEST na pozemku v k. ú. Malešice p. č. 723/4, která je využívána výlučně jako obslužná účelová komunikace k areálu VK PARK, který zahrnuje více než 35 000 m² skladových, provozních a kancelářských prostor a dalších více než 60 000 m² parkovacích a manipulačních ploch. Veškerá doprava vygenerovaná těmito provozmi je odvedena právě účelovou komunikací U Stavoservisu na kapacitní komunikaci Černokostelecká. Vytvořením navrhovaného propojení by potenciálně došlo k navýšení zejména osobní automobilové dopravy z transformační plochy 187 / Na Homoli na komunikaci U Stavoservisu, která bude ve střetu s nákladní a železniční dopravou spojenou s provozem areálu VK PARK. Křížení výše uvedených provozů by nepochybně přispělo ke vzniku nebezpečných situací, ohrožujících zdraví a majetek, nehledě častý výskyt kolon vozidel, zpoždování dopravy a tedy i vznik potenciálních ekonomických škod.

V.K. INVEST dále upozorňuje a namítá, že návrh propojení nebere v potaz v současnosti probíhající řízení o zřízení nového přímého dopravního propojení komunikace Polygrafická a Černokostelecká dle návrhu developera SKANSKA (projekt Habitat) označené jako

Malešice – Polygrafická Propoj 107, se kterým V.K. INVEST vyslovil souhlas a zavázal se zřídit věcné břemeno za účelem realizace tohoto propojení. Toto nové dopravní propojení, které by mělo vést přes pozemky parc. č. 757/6, 723/33 (oba ve vlastnictví V.K. INVEST), 757/1 a 723/16 dle návrhu SKANSKA považuje V.K. INVEST za zcela dostačující. S ohledem na tuto skutečnost v Metropolitním plánu navrhované dopravní propojení komunikace Polygrafická s komunikací U Stavoservisu představuje nadbytečné a podstatně složitější dopravní propojení.

Jak je uvedeno výše komunikace U Stavoservisu je účelovou komunikací ve vlastnictví V.K. INVEST, přičemž původně se jednalo o neveřejnou účelovou komunikaci a v současnosti o účelovou komunikaci s veřejným přístupem. Dle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích účelová komunikace slouží k spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. Návrh propojení je tedy v přímém rozporu se současným určením a účelem komunikace U Stavoservisu a zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

V této souvislosti V.K. INVEST namítá, že v odůvodnění navrhovaného propojení nelze v textové části územního plánu dohledat konkrétní přezkoumatelné důvody, pro které je propojení navrhováno. Můžeme se pouze domnívat, že propojení má souvislost s navrhovaným koridorem 610/-/88, se kterým nesouhlasíme, viz naše námítka č. 1. Celé dopravní řešení není opodstatněné, jelikož transformační plocha 187 / Na Homoli se rozkládá podél kapacitní vícepruhové komunikace Černokostelecká a veškerá doprava může být svedena přímo na ní, aniž by došlo k negativnímu zásahu do obslužnosti areálu VK PARK a vlastnického práva V.K. INVEST.

Z uvedených důvodů trváme na tom, aby zůstalo zachováno stávající dopravní uspořádání, tedy že účelová komunikace U Stavoservisu ve vlastnictví V.K. INVEST bude nadále využívána výlučně pro stávající dopravní obsluhu areálu VK PARK.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje uliční propojení dvou bodů jako koncepční zajištění vazby mezi významnými místy v území. Jedná se o důležité propojení pro zabezpečení dopravní obsluhy nové transformační plochy. Vymezení primárně stanovuje potřebu propojit koncové body, nikoli jejich přesné trasování, které bude upřesněno v navazujících řízeních, na základě dohody v území mezi investory a městskou částí. Vymezení komunikace vychází také z urbanistické studie

(Habitat Malešice). Metropolitní plán tímto potvrzuje koncepci obslužné komunikace a zajišťuje její napojení na ulici U Stavoservisu, čímž vytváří předpoklad pro ucelenou a funkční dopravní obsluhu území. V souladu s koncepcí MPP je nutné vytvářet spojitou a prostupnou síť veřejných prostranství a nevymezovat slepé a neprostopné obytné soubory, které nebudou komunikovat se zbytkem zastavěného území. Je nutné respektovat principy a východiska PSP pro tvorbu udržitelného městského prostředí. Opatření pro zajištění bezpečnosti provozu na silničních komunikacích jsou předmětem následných řízení a v tomto případě jsou rozhodně řešitelné. Sousedství obytných a produkčních ploch může v tomto případě znamenat sdílení uličního prostranství pro osobní i nákladní dopravu, to ale odpovídá charakteru území.

Námítka

ID 3033619

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1602

Podatel | **V.K. INVEST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWB3P

Identifikátor podání Portálu Pražana | eh6f56ar

Lokalita | 187, 601, 580, 691

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V.K. INVEST nesouhlasí s návrhem koridoru dopravní infrastruktury 610/-/88 (Komunikační propojení U Stavoservisu (Černokostelecká – Průmyslová) a související veřejně prospěšnou stavbou („VPS“) pro komunikační síť 910-610/-/88.

Odůvodnění

Koridor je vymezen na pozemcích ve výlučném vlastnictví V.K. INVEST, zejména pozemcích p. č. 723/4, 723/31, 723/83 v k. ú. Malešice, pozemku p.č. 498/1 v k. ú. Štěrboholy a patrně i ostatních okolních pozemcích, čímž jsou podstatným způsobem dotčena vlastnická práva V.K. INVEST. Na uvedených pozemcích se nachází účelová komunikace U Stavoservisu. Komunikace U Stavoservisu je účelovou komunikací ve vlastnictví V.K. INVEST, přičemž původně se jednalo o neveřejnou účelovou komunikaci, viz. rozhodnutí Odboru územního rozvoje Obvodního úřadu městské části Praha 10 ze dne 26.8.1996. Jak vyplývá z rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 24.10.2005 komunikace U Stavoservisu není místní komunikací, ale účelovou komunikací s veřejným přístupem s obslužností přilehlých pozemků. Dle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích se účelovou komunikací rozumí pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi.

Komunikace U Stavoservisu slouží jako příjezdová/obslužná komunikace pro areál VK PARK, který zahrnuje více než 35 000 m² skladových, provozních a kancelářských prostor a dalších více než 60 000 m² parkovacích a manipulačních ploch, a generuje tak významné množství dopravy, která je nyní odvedena do komunikace Černokostelecká.

Proto je komunikace U Stavoservisu v současné době slepá, je zakončena bránou a nelze ji využít k průjezdu do ulice Průmyslová. Tento stav by byl realizací navrhovaného zprůjezdnění podstatným způsobem narušen. Vedl by totiž k využití komunikace U Stavoservisu k transitu automobilů mezi ulicemi Průmyslová a Černokostecká. Uvedená úprava dopravního režimu (zprůjezdnění) by zcela jistě měla za následek výrazné zhoršení dopravní situace a obslužnosti areálu VK PARK a s tím související ekonomické škody, s čímž V.K. INVEST jako vlastník a provozovatel komunikace a areálu VK PARK zásadně nesouhlasí.

V odůvodnění navrhovaného koridoru 610/-/88 se uvádí že zaústění „přispěje k částečnému převedení dopravy cílící zejména do oblasti obchodního centra mimo křižovatku Průmyslová, Černokostecká, Kutnohorská se Štěrboholskou radiálou, a tím ke snížení jejího dopravního zatížení“, aniž by bylo jakkoliv popsáno a dokumentováno, zda a proč je toto „převedení dopravy“ potřebné, resp. zda a z jakých důvodů není stávající napojení obchodního centra dostatečné. V tomto ohledu je odůvodnění nepřezkoumatelné. Přitom všechny obchodní plochy v okolí jsou v současnosti plně obslouženy z kapacitních vícepruhových komunikací v ulici Průmyslová a Černokostecká. Bez konkrétních a specifických podkladů, se tedy nelze domnívat, že by navrhované zprůjezdnění komunikace U Stavoservisu mělo vést ke zlepšení dopravní situace (ve smyslu obsluhy všech obchodních areálů). Dle našeho názoru by zcela jistě vedlo ke zhoršení dopravní obsluhy areálu VK PARK. V této souvislosti upozorňujeme na vysokou frekvenci pohybu nákladních vozidel a autobusů MHD společnosti ARRIVA, která má v areálu VK PARK provozovnu. V této souvislosti nelze také přehlédnout vliv železniční vlečky, resp. stávajících železničních přejezdů, které se nachází v ulici U Stavoservisu na dvou místech, z nichž jeden je v blízkosti křižovatky s ulicí Černokostecká. Z uvedených důvodů jsme přesvědčení, že realizací uvedeného propojení by došlo k přetížení komunikace U Stavoservisu a zásadnímu omezení dopravní obslužnosti a tím využití areálu VK PARK. Zároveň nelze komunikaci U Stavoservisu s ohledem na existenci výše uvedených železničních přejezdů koncipovat jako vysokokapacitní a propojovací komunikaci.

V odůvodnění koridoru 610/-/88 se dále uvádí že „Komunikace má také význam pro dopravní obsluhu zástavby transformačních ploch“, což opět není nijak rozvedeno a zdůvodněno, celá transformační plocha 187 / Na Homoli se rozkládá podél kapacitní vícepruhové komunikace Černokostecká, není proto vůbec zřejmé, jaký význam by mohlo zprůjezdnění ulice U stavoservisu pro plánovanou transformaci lokality mít, když veškerá nově vygenerovaná doprava bude pokračovat především na MÚK v bezprostřední blízkosti nebo směrem do centra města po ulici Černokostecká. V této souvislosti

je opět výrazným potenciálním negativem střet osobní a nákladní dopravy na účelové komunikaci, která v současnosti dostačuje právě akorát dopravní zátěži generované areálem VK PARK. Zcela jistě lze také očekávat vytváření nebezpečných situací, ohrožujících zdraví a majetek.

Konkrétní odůvodnění návrhu VPS 910-610/-/88 v územním plánu zcela chybí, nelze se tak seznámit s důvody, proč je navrhován na předmětných pozemcích institut vyvlastnění, kterým jsou podstatně ohrožena naše vlastnická práva, která na základě něj mohou být omezena nebo odejmuta, přestože není nijak konkrétně doložen veřejný význam navrhovaného koridoru. Zcela obecné tvrzení v odůvodnění k článku 150 „Realizovat prvky celoměstských koncepcí je jednoznačně veřejným zájmem“ je v tomto případě nedostatečné, protože není doloženo, jaký má tato konkrétní plánovaná stavba (zprůjezdnění) vztah k celoměstským koncepcím, a proč by tedy na jejím základě měla být navrhována omezení nebo dokonce odejmutí našich vlastnických práv. Považujeme za naprosto nepřijatelné, že v takto zásadní otázce, která nepochybně v budoucnu může vést k realizaci skutečných omezení nebo zásahů do vlastnických práv V.K. INVEST, Metropolitní plán postrádá jakékoliv konkrétní odůvodnění a je nepřezkoumatelný, a to za situace, kdy se jedná o účelovou komunikaci sloužící zájmům vlastníků okolních nemovitostí. V tomto ohledu je Metropolitní plán ve zřejmém rozporu s rozhodnutím Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 24.10.2005 a také zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

S ohledem na shora uvedené V.K. INVEST trvá na zachování současného stavu a dopravního uspořádání, tedy že komunikace U Stavoservisu zůstane účelovou komunikací s obslužností přilehlých pozemků, zejména areálu VK PARK.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru komunikace, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv nové vymezení koridoru dopravní infrastruktury ani koridoru VPS, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3033620

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1602

Podatel | **V.K. INVEST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWB3P

Identifikátor podání Portálu Pražana | eh6f56ar

Lokalita | 187, 601, 637, 580

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

V.K. INVEST nesouhlasí s vymezením „uličního propojení dvou bodů“ mezi ulicemi U Stavoservisu a Polygrafická, na pozemcích v k. ú. Malešice p. č. 723/16, 723/39, 723/27, 723/38 a zejména 723/4.

Odůvodnění

Navrhované propojení je vymezeno k zaústění do účelové komunikace U Stavoservisu ve vlastnictví V.K. INVEST na pozemku v k. ú. Malešice p. č. 723/4, která je využívána výlučně jako obslužná účelová komunikace k areálu VK PARK, který zahrnuje více než 35 000 m² skladových, provozních a kancelářských prostor a dalších více než 60 000 m² parkovacích a manipulačních ploch. Veškerá doprava vygenerovaná těmito provozny je odvedena právě účelovou komunikací U Stavoservisu na kapacitní komunikaci Černokostelecká. Vytvořením navrhovaného propojení by potenciálně došlo k navýšení zejména osobní automobilové dopravy z transformační plochy 187 / Na Homoli na komunikaci U Stavoservisu, která bude ve střetu s nákladní a železniční dopravou spojenou s provozem areálu VK PARK. Křížení výše uvedených provozů by nepochybně přispělo ke vzniku nebezpečných situací, ohrožujících zdraví a majetek, nehledě častý výskyt kolon vozidel, zpoždování dopravy a tedy i vznik potenciálních ekonomických škod.

V.K. INVEST dále upozorňuje a namítá, že návrh propojení nebere v potaz v současnosti probíhající řízení o zřízení nového přímého dopravního propojení komunikace Polygrafická a Černokostelecká dle návrhu developera SKANSKA (projekt Habitat) označené jako Malešice – Polygrafická Propoj 107, se kterým V.K. INVEST vyslovil souhlas a zavázal se zřídit věčné břemeno za účelem realizace tohoto propojení. Toto nové dopravní propojení, které by mělo vést

přes pozemky parc. č. 757/6, 723/33 (oba ve vlastnictví V.K. INVEST), 757/1 a 723/16 dle návrhu SKANSKA považuje V.K. INVEST za zcela dostačující. S ohledem na tuto skutečnost v Metropolitním plánu navrhované dopravní propojení komunikace Polygrafická s komunikací U Stavoservisu představuje nadbytečné a podstatně složitější dopravní propojení.

Jak je uvedeno výše komunikace U Stavoservisu je účelovou komunikací ve vlastnictví V.K. INVEST, přičemž původně se jednalo o neveřejnou účelovou komunikaci a v současnosti o účelovou komunikaci s veřejným přístupem. Dle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích účelová komunikace slouží k spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. Návrh propojení je tedy v přímém rozporu se současným určením a účelem komunikace U Stavoservisu a zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

V této souvislosti V.K. INVEST namítá, že v odůvodnění navrhovaného propojení nelze v textové části územního plánu dohledat konkrétní přezkoumatelné důvody, pro které je propojení navrhováno. Můžeme se pouze domnívat, že propojení má souvislost s navrhovaným koridorem 610/-/88, se kterým nesouhlasíme, viz naše námítka č. 1. Celé dopravní řešení není opodstatněné, jelikož transformační plocha 187 / Na Homoli se rozkládá podél kapacitní vícepruhové komunikace Černokostelecká a veškerá doprava může být svedena přímo na ní, aniž by došlo k negativnímu zásahu do obslužnosti areálu VK PARK a vlastnického práva V.K. INVEST. Z uvedených důvodů trváme na tom, aby zůstalo zachováno stávající dopravní uspořádání, tedy že účelová komunikace U Stavoservisu ve vlastnictví V.K. INVEST bude nadále využívána výlučně pro stávající dopravní obsluhu areálu VK PARK.

S ohledem na výše uvedené navrhuje, aby byl Metropolitní plán upraven ve smyslu výše uvedených námitek a byla zachována současná povaha a účel komunikace U Stavoservisu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje uliční propojení dvou bodů jako koncepční zajištění vazby mezi významnými místy v území. Jedná se o důležité propojení pro zabezpečení dopravní obsluhy nové transformační plochy. Vymezení primárně stanovuje potřebu propojit koncové body, nikoli jejich přesné trasování, které bude upřesněno v navazujících řízeních, na základě dohody v území mezi investory a městskou částí. Vymezení komunikace vychází také z urbanistické studie (Habitat Malešice). Metropolitní plán tímto potvrzuje koncepci

obslužné komunikace a zajišťuje její napojení na ulici U Stavoservisu, čímž vytváří předpoklad pro ucelenou a funkční dopravní obsluhu území. V souladu s koncepcí MPP je nutné vytvářet spojitou a prostupnou síť veřejných prostranství a nevymezovat slepé a neprostupné obytné soubory, které nebudou komunikovat se zbytkem zastavěného území. Je nutné respektovat principy a východiska PSP pro tvorbu udržitelného městského prostředí. Opatření pro zajištění bezpečnosti provozu na silničních komunikacích jsou předmětem následných řízení a v tomto případě jsou rozhodně řešitelné. Sousedství obytných a produkčních ploch může v tomto případě znamenat sdílení uličního prostranství pro osobní i nákladní dopravu, to ale odpovídá charakteru území.

Námítka

ID 3028364

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1605

Podatel | **Ďáblice Real, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZTB0

Identifikátor podání Portálu Pražana | hiz99axh

Lokalita | 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky k návrhu Metropolitního plánu – Terminál Sever

Vyjádření**Námítky k návrhu Metropolitního plánu – Terminál Sever**

Společnost Ďáblice Real, a.s., IČO 270 61 183, se sídlem Argentinská 1621/36, 170 00 Praha 7 – Holešovice, **je dotčeným vlastníkem** pozemků parc. č. 1729/52 a 1729/92, k. ú. Ďáblice, obec Praha (dále jen "**Ďáblice Real**" a "**dotčené pozemky**") a tímto v zákonné lhůtě podává **námítky** k upravenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen "**Metropolitní plán**").

Námítky směřují **proti vymezení lokality Terminál Sever 085, která bezprostředně zasahuje dotčené pozemky.**

Odůvodnění**Magistrát hlavního města Prahy****Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (ÚZR MHMP)**

Jungmannova 35/29

110 00 Praha 1

V Praze dne 3. 12. 2025

Námítky k návrhu Metropolitního plánu – Terminál Sever

Společnost Ďáblice Real, a.s., IČO 270 61 183, se sídlem Argentinská 1621/36, 170 00 Praha 7 – Holešovice, **je dotčeným vlastníkem** pozemků parc. č. 1729/52 a 1729/92, k. ú. Ďáblice, obec Praha (dále jen "**Ďáblice Real**" a "**dotčené pozemky**") a tímto

v zákonné lhůtě podává **námítky** k upravenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen "**Metropolitní plán**").

Námítky směřují **proti vymezení lokality Terminál Sever 085, která bezprostředně zasahuje dotčené pozemky**.

Tuto regulaci společnost Dáblice Real považuje za nezákonnou a v příkrém rozporu se základními principy správního práva a ochrany vlastnictví, jak bude podrobně zdůvodněno v těchto námítkách.

ČÁST I.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY PROTI VYMEZENÍ LOKALITY

1.1 Vymezení lokality

Návrh Metropolitního plánu nově vymezuje lokalitu nazvanou Terminál Sever. Touto lokalitou prochází trasa připravované vysokorychlostní železniční trati a je zde plánováno umístit stanici Terminál Sever, území dále obsloužit i nově navrženou tramvajovou tratí. Terminál Sever se má stát důležitou částí severu Prahy s možností dojížděky do centra i do regionů.

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. 13, schválené zastupitelstvem hl. m. Prahy jako opatření obecné povahy č. 251/2025, vymezují Koridor pro Severní vstup RS, západní trasa, pro vysokorychlostní trať, a to z odbočky Balabenka v koridoru železničních tratí Praha-Lysá nad Labem a Praha-Všetaty, odkud vede severním směrem k hranici hl. m. Prahy v prostoru mezi Březiněvsí a Třeboradicemi.

Mezi podmínkami pro následné rozhodování o změnách v území je uvedena podmínka d), dle které se má vytvořit již při stavbě vysokorychlostní tratě podmínka pro zřízení železniční stanice v oblasti Dáblice – Letňany a z ní odbočující železniční trať propojující vysokorychlostní trať s železniční tratí Praha-Neratovice.

V úkolech pro podrobnější územně plánovací dokumentaci je pak pod písm. c) uvedeno: "*prověření a vymezení železniční stanice na vysokorychlostní trati v oblasti Dáblice-Letňany a z ní odbočující železniční trať propojující vysokorychlostní trať s železniční tratí Praha-Neratovice*".

Námítky, které společnost Dáblice Real podává, jsou konzistentní s námítkami, které podala proti návrhu Aktualizace č. 13 Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy.

Metropolitní plán jako nový územní plán hl. m. Prahy je připravován od roku 2012. První připomínky mohly být podávány v roce 2018,

další pak v roce 2022. V návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla lokalita, v níž se nachází dotčené pozemky, vymezena odlišně a umožňovala realizaci záměru společnosti Ďáblice Real.

1.2 Porušení principu legitimního očekávání a právní jistoty dotčeného vlastníka a principu proporcionality

Dotčený vlastník namítá, že pořizovatel je dlouhodobě a podrobně seznámen se záměrem dotčeného vlastníka realizovat na dotčených pozemcích parc. čísla 1729/92 a 1729/52 výstavbu obchodního centra (dále jen "**Záměr**"), k jehož realizaci již činil konkrétní kroky, pořizovateli známé a uvedené níže.

Přeložka VN. Společnost Ďáblice Real vynaložila náklady na přeložku vedení 2x110 kV V903/904-TR Letňany – TR Třeboradice, jejíž realizace je nutná pro Záměr. Vzhledem k tomu, že vlastnictví vedení VN náleží PREdistribuci, byla PREdistribuce stavebníkem a náklady na přeložku byly následně hrazeny společností Ďáblice Real ve výši 50 mil. Kč, která přeložku vyvolala. Územní rozhodnutí na stavbu přeložky bylo vydáno 30. 1. 2017 Odborem územního rozvoje a výstavby Úřadu Městské části Praha 8, č. j. MCP8 000219/2017, v právní moci dnem 11. 7. 2018 a kolaudační souhlas na přeložku vedení VN byl vydán dne 27. 7. 2023.

Přeložka vedení vysokého napětí představuje trvalou technickou infrastrukturu, která byla realizována výhradně za účelem umožnění výstavby obchodního centra na dotčených pozemcích. Jedná se o trvalou stavbu v hodnotě minimálně 50 mil. Kč, která pro společnost Ďáblice Real nemá žádné jiné praktické využití než v souvislosti se zamýšleným projektem obchodního centra.

Dopravní napojení a areálové komunikace.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikací a drah, vydal dne 29. 9. 2020 pro **stavebníka Hl. m. Prahu** stavební povolení na Obnovu SSZ 9.280 Veselská – OC Letňany, stavební úpravy, č. j. MHMP 1440087/2020, které odkazuje na územní rozhodnutí týkající se připojení území Ďáblice REAL na ulici Veselská č. j. MCP8 008948/2018 s tím, že napojení přechodu bude učiněno na tímto územním rozhodnutím umístěný chodník podél SZ strany Veselská ulice. Již v této době tedy bylo zřejmé, že jsou činěny reálné kroky k výstavbě obchodního centra a tato informace tak byla pořizovateli známa.

Odbor územního rozvoje a výstavby Městské části Praha 8 vydal dne 25. 6. 2024 stavební povolení č. j. MCP8 136636/2024, sp. zn. MCP8 087426/2023/OV.Bau, na stavbu "Připojení území Ďáblice Real na ulici Veselská, Praha-Ďáblice, dopravní připojení nového obchodního centra". Proti tomuto rozhodnutí podala společnost Letňany Centre

s.r.o. odvolání, o kterém rozhodoval Magistrát hl. m. Prahy a to tak, že odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil (rozhodnutí ze dne 20. 12. 2024, č. j. MHMP 2011875/2024).

Předmětem tohoto stavebního záměru byla stavba SO 011 – areálová komunikace, obousměrná účelová komunikace s veřejným přístupem, která měla být umístěna na dotčeném pozemku parc. číslo 1729/92.

Toto pravomocné stavební povolení bylo vydáno po řádném správním řízení, ve kterém stavební úřad i odvolací orgán, kterým byl Magistrát hlavního města Prahy jako pořizovatel Metropolitního plánu, shledaly záměr v souladu s platným územním plánem a se všemi právními předpisy. Rozhodnutí dokonce přečkalo odvolací řízení, v němž byla jeho zákonnost důkladně přezkoumána nadřízeným správním orgánem, tedy tím samým Magistrátem, který nyní předkládá návrh Metropolitního plánu.

Magistrát hlavního města Prahy tedy jako odvolací orgán potvrdil zákonnost stavebního povolení na dopravní napojení obchodního centra, a nyní jako pořizovatel popírá možnost realizace téhož obchodního centra prostřednictvím změny územního plánu. Tento vnitřní rozpor v postupu téhož orgánu veřejné moci je nepřipustný a porušuje princip legitimního očekávání a ochrany dobré víry.

Na základě realizace přeložky VN a získání pravomocného povolení pro výstavbu areálových komunikací a dopravního napojení Záměru dotčený vlastník v dobré víře investoval značné prostředky do další přípravy projektu Záměru a již vynaložil značné prostředky na přípravu realizace Záměru. Pořizovateli je tak velmi dobře znám záměr společnosti Ďáblice Real a i to, jakého druhu tento záměr je, tj. že se jedná o obchodní centrum.

Tímto rozhodnutím se investiční záměr společnosti Ďáblice Real přesunul z oblasti spekulativních očekávání do oblasti právně uznávaného právního vztahu.

Nekonzistence a vnitřní rozpory návrhu Metropolitního plánu.

V návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 nebyl Terminál Sever na dotčených pozemcích ve vlastnictví společnosti Ďáblice Real navržen a Záměr společnosti by na dotčených pozemcích mohl být realizován. Současná podoba však znamená absolutní nemožnost jeho realizace, protože se mění využití území a zmenšuje plocha k možnému využití.

Doposud platný územní plán hl. m. Prahy vymezuje pozemek 1729/52 jako plochu pro nerušící výrobu a služby (VN) a pozemek 1729/92 jako plochu ostatní (ZVO-D). V návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 pak na pozemcích byla vymezena zastavitelná produkční

rozvojová plocha, nebylo počítáno s umístěním Terminálu Sever. Toto vymezení umožňovalo realizaci Záměru.

Dotčené pozemky jsou v návrhu Metropolitního plánu, který je nyní projednáván, vymezeny jako transformační plocha – zastavitelná obytná a rozvojová plocha – zastavitelná obytná.

Vymezení území na obytnou plochu je u umístění Terminálu Sever nelogické – území bude zatíženo velkou hlukovou zátěží, což je v dokumentech týkajících se návrhu Metropolitního plánu také zmíněno.

Umístění obytné plochy v bezprostřední blízkosti terminálu vysokorychlostní trati je v rozporu s požadavky na zdravé životní prostředí a s ochranou obyvatel před hlukem a vibracemi z dopravy. Pořizovatel tak jednak znemožňuje realizaci komerčního projektu s odkazem na veřejný zájem na výstavbě terminálu, ale současně navrhuje v téže lokalitě funkční využití pro bydlení, které je s tímto veřejným zájmem neslučitelné minimálně z hlediska ochrany veřejného zdraví. Tato skutečnost svědčí o nedostatečném urbanistickém zdůvodnění návrhu a o absenci komplexního řešení lokality. Pořizovatel evidentně nezhodnotil vhodnost funkčního využití ve vztahu k plánovanému terminálu, nezohlednil reálné podmínky pro bydlení v hlučném prostředí, neprokázal, že obytná funkce je v dané lokalitě vůbec realizovatelná bez překročení hygienických limitů a nevypořádal se s již přípustným komerčním využitím, které je s terminálem kompatibilnější.

Schválením této nové úpravy Metropolitního plánu by byla celistvě negována právní kontinuita a vyprázdněn právní obsah již vydaného stavebního povolení na dopravní napojení a areálové komunikace. Tento postup je v příkrém rozporu s principem právní jistoty a představuje nepřípustnou retroaktivitu územně plánovací dokumentace vůči již vydaným správním aktům.

Společnost proto trvá na tom, aby dotčené pozemky měly komerční využití tak, jak bylo vymezeno v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 - zastavitelná produkční rozvojová plocha.

Judikatura Nejvyššího správního soudu k ochraně vydaných povolení. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, zejména rozhodnutí č. j. 9 As 105/2023-41 ze dne 10. 8. 2023, v bodě 19, je základním právním principem, že *"Územně plánovací dokumentace nepůsobí retroaktivně, a pokud již subjekt disponuje pravomocným územním rozhodnutím, je proti její změně chráněn v rámci stavebního řízení."* Přestože toto rozhodnutí se bezprostředně týkalo situace s pravomocným územním rozhodnutím, její logika a právní princip jsou plně aplikovatelné i na situaci, kdy

subjekt vlastní parciální právní akt v podobě vydaného stavebního povolení vycházejícího ze stávajícího právního rámce.

Společnost Dáblice Real se odvolává na princip právní jistoty a na principy kontinuity územního plánování deklarované v judikatuře NSS. Kontinuita územního plánování ve svém zásadním smyslu znamená, že právní subjekty, v dobré víře vkládající prostředky a čas do realizace projektů, jejichž soulad se stávajícím právním stavem byl formálně potvrzen, nesmí být bez naléhavých důvodů zbaveny právní opory svých investic prostřednictvím retroaktivní změny funkčního určení území.

Navrhovaná změna představuje zásah do vlastnického práva společnosti Dáblice Real chráněného Ústavou České republiky. Zásah do vlastnického práva musí splňovat podmínky testu proporcionality. Dle rozhodnutí NSS č. j. 6 As 319/2021-111 je nutno prověřit, zda se jedná o omezení v nezbytně nutné míře vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem.

Test proporcionality zahrnuje tři části. První je test vhodnosti, který zkoumá, zda je zvolené opatření vůbec způsobilé dosáhnout sledovaného cíle. Druhý je test potřebnosti, který zkoumá, zda neexistuje jiné, šetrnější opatření vedoucí ke stejnému cíli. Třetí je test proporcionality v užším smyslu, který zkoumá, zda není intenzita zásahu do základního práva nepřiměřená ve vztahu k významu sledovaného cíle. V daném případě omezení vlastnického práva není proporcionální z následujících důvodů:

Dochází k porušení testu potřebnosti v důsledku absence prověření alternativních variant. Pořizovatel Metropolitního plánu neuvádí a nedokládá, že zkoumal jiné varianty umístění Terminálu Sever. Konkrétně nebyla zkoumána varianta umístění Terminálu Sever více severním směrem, kde by mohlo dojít i k požadovanému umístění propojovací trati s tratí Praha-Neratovice, nezasahovala by do pozemků s již připravenou infrastrukturou, konkrétně přeložkou vysokého napětí a pozemků s pravomocným stavebním povolením na dopravní napojení a nemařila by tak realizaci Záměru.

Dále nebyla zkoumána varianta zmenšení rozsahu Terminálu Sever tak, aby nezasahoval do dotčených pozemků s již vydanými veřejnoprávními povoleními a vynaloženými investicemi v nemalé výši. Nebyla zkoumána varianta vedení větší části trasy vysokorychlostní trati pod povrchem, tedy tunelové řešení, v úseku dotčených pozemků, což by umožnilo zachovat komerční využití povrchových ploch. Nebyla provedena analýza ekonomických dopadů na vlastníky dotčených pozemků ve vztahu k prokázané tržní hodnotě dotčených pozemků v kontextu Záměru. Nebylo posouzeno, zda je nezbytné zasahovat právě do dotčených pozemků s již realizovanou

přeložkou vysokého napětí a stavebním povolením na dopravní napojení obchodního centra.

Zadruhé dochází k porušení testu proporcionality v užším smyslu v důsledku nepřiměřené intenzity zásahu. Intenzita zásahu do vlastnického práva společnosti Ďáblice Real je extrémní a nepřiměřená. Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizaci Záměru, devaluje již realizovanou investici do přeložky vysokého napětí a činí bezpředmětným pravomocné stavební povolení na dopravní napojení obchodního centra. Neguje tržní hodnotu dotčených pozemků a ponechává vlastníkově zbytkové plochy, které nejsou prakticky využitelné ani pro bydlení z důvodu hluku z vysokorychlostní trati ani pro komerční využití z důvodu změny funkčního určení.

Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu již dovodil, že *"právo vlastnit majetek je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli a při zachování zásady minimalizace zásahu"* (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, body 47 až 49). Jinými slovy, zásah územním plánem do vlastnického práva, a jistě to platí i pro právo na ochranu obydlí, musí splňovat podmínky testu proporcionality.

V daném případě omezení vlastnického práva **není proporcionální. Pořizovatel Metropolitního plánu neuvádí a nedokládá, že zkoumal jiné varianty umístění Terminálu Sever, jak je uvedeno v podmínkách Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 13, ani nezbytnost tak široce vymezené lokality terminálu, ani se nevypořádává s plánovaným Záměrem společnosti Ďáblice Real.**

Společnost Ďáblice Real již investovala prostředky a čas do rozpracování projektu v souladu s právním stavem schváleným pořizovatelem. Vydání stavebního povolení na dopravní napojení a areálové komunikace prokazuje, že pořizovatel sám považoval záměr za slučitelný s územním plánem a podnikl konkrétní právní krok k jeho realizaci. Zpětná negace této vlastní kvalifikace prostřednictvím změny územního plánu tedy není omezením "nezbytně nutné míry", nýbrž je zásahem převyšujícím to, co je k dosažení deklarovaného cíle nezbytné.

Společnost Ďáblice Real dále poukazuje na to, že změna funkčního určení pozemků znamená faktické odnětí vlastnického práva na realizaci Záměru, intenzita zásahu do jejího vlastnického práva je značná, protože jí nikdy nebude nahrazeno to, co již do Záměru

vložila a současně jí budou ponechány části dotčených pozemků, které však nejsou prakticky využitelné pro účely bydlení.

Nesoulad s nadřazenou dokumentací. Společnost Ďáblice Real namítá, že **navrhované umístění Terminálu Sever je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací** – se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění Aktualizace č. 13, druhý bod pododdílu d) 6.3.6, kde je v úkolech pro podrobnější územně plánovací dokumentaci pod bodem c) uvedeno - *prověřit a vymezit železniční stanici na vysokorychlostní trati v oblasti Ďáblice – Letňany a z ní odbočující železniční trať propojující vysokorychlostní trať s železniční tratí Praha – Neratovice.*

Návrh Metropolitního plánu však nevymezuje odbočující železniční trať propojující z navrhovaného Terminálu Sever železniční trať Praha-Neratovice.

Umístění Terminálu Sever v části, kde je navrhováno, je pro umístění této odbočující železniční trati navíc zcela nevhodné. Pokud by došlo k vymezení odbočující železniční trati dle stávajícího návrhu, musel by pořizovatel dojít k závěru, že je to nemožné a že Terminál musí být umístěn více severním směrem. Není vyloučené, že právě proto k tomuto vymezení odbočující železniční trati ani nedošlo.

Nicméně navrhované umístění je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a stávající podoba tak nemůže obstát.

Pokud pořizovatel zamítne námítky společnosti Ďáblice Real, je povinen se konkrétně vypořádat s rozporem se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy a dále s právním statutem již vydaného stavebního povolení. Vypořádání nesmí být na úrovni obecných frází o "právu obce měnit územní plán" nebo o "veřejném zájmu", nýbrž musí obsahovat právně relevantní důvody, proč vydané stavební povolení na dopravní připojení a areálové komunikace by mělo být zpětně učiněno právně bezvýznamným a proč je tento zásah proporcionální, včetně vhodnosti změny funkčního využití dotčených pozemků, jaké další varianty umístění terminálu zkoumal a z jakého důvodu nebyly vybrány a proč nedošlo k naplnění podmínky vyšší územně plánovací dokumentace. V opačném případě by se jednalo o libovůli, která byla již nálezy Ústavního soudu zakázána.

Z výše uvedených důvodů společnost Ďáblice Real vznáší námitku proti návrhu změny územního plánu a domáhá se jejího zamítnutí, resp. posunutí Terminálu Sever více severním směrem a ponechání původně navrhovaného funkčního využití dotčených pozemků jako zastavitelná produkční rozvojová plocha.

ČÁST II.

NÁVRH NA ÚPRAVU METROPOLITNÍHO PLÁNU

Na základě všech výše uvedených skutečností a právní argumentace společnost Dáblice Real navrhuje, aby byl návrh Metropolitního plánu v dotčených částech upraven následovně:

Primárním požadavkem, který je upřednostňován, je posunutí umístění Terminálu Sever více severním směrem tak, aby došlo k vyloučení zásahů do pozemků parcelních čísel 1729/52 a 1729/92, katastrální území Dáblice, obec Praha a ponechání jim funkčního využití umožňujícího realizaci komerčního projektu, konkrétně zastavitelná produkční rozvojová plocha.

Toto řešení by bylo v souladu se stávajícím územním plánem, konkrétně s plochami VN a ZVO-D, verzí návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, s již vydanými správními rozhodnutími, konkrétně územním rozhodnutím na přeložku vysokého napětí a stavebním povolením na dopravní napojení, s legitimním očekáváním vlastníka vytvořeným postupem veřejné správy a s realizovanými investicemi.

Toto řešení je nejšetrnější z hlediska zásahu do vlastnických práv a umožňuje (i) dokončení připravovaného projektu obchodního centra, (ii) využití již realizované či povolené infrastruktury, konkrétně přeložky vysokého napětí a dopravního napojení (iii) založení pracovních příležitostí pro desítky až stovky zaměstnanců, (iv) dokončení komerční zóny v logické návaznosti na stávající objekty a (v) respektování již vydaných správních rozhodnutí a legitimního očekávání vlastníka.

Alternativním požadavkem, který představuje další možnou variantu, je tunelové vedení vysokorychlostní trati v úseku dotčených pozemků. Toto řešení by umožnilo (i) zachovat povrchové využití pozemků pro komerční výstavbu a (ii) minimalizovalo by hlukové a vizuální dopady na okolí.

Naopak pokud dojde ke schválení Metropolitního plánu v aktuálně navržené podobě, dotčené pozemky s hodnotou komerčně využitelných ploch s kompletní infrastrukturou realizovanou na náklady společnosti Dáblice Real (přeložka VVN, dopravní napojení) budou mít po schválení Metropolitního plánu výrazně nižší hodnotu, neboť budou zatíženy regulací obytné plochy v hlukově zatížené lokalitě Terminál Sever (tzn. rezidenční development nebude v lokalitě možný, byť ho Metropolitní plán v teoretické rovině umožní) a nebude na nich možné realizovat ani Záměr. V důsledku výše uvedeného vznikne společnosti Dáblice Real vysoká újma i přes to, že společnost Dáblice Real jednala a doposud jedná v souladu s platným územním plánem a návrhem Metropolitního plánu z roku 2022, získala všechna potřebná pravomocná správní rozhodnutí na

přípravné práce (přeložka VVN, dopravní napojení) a v souvislosti s tím investovala desítky milionů korun do přípravy projektu a současně měla smluvně zajištěného investora, který by v lokalitě Záměr pomohl realizovat.

V případě, že pořizovatel nepřijme ani jeden z výše uvedených návrhů, společnost Ďáblice Real požaduje **(i)** detailní technické a urbanistické zdůvodnění, proč není možné umístit Terminál Sever jinak a jaká varianta umožňuje vymezení železničního napojení na trať Praha-Neratovice, **(ii)** ekonomickou analýzu nákladů a přínosů různých variant umístění Terminálu Sever včetně nákladů na kompenzace vlastníkům dotčených pozemků, **(iii)** komplexní posouzení dopadu na vlastnická práva všech dotčených subjektů s kvantifikací majetkové újmy, **(iv)** vypracování hlukové studie prokazující dodržení hlukových limitů v případě obytné zástavby v lokalitě Terminál Sever a to za situace umístění i dalších navrhovaných dopravních staveb, tj. zejména tramvajového napojení, **(v)** návrh kompenzace majetkové újmy společnosti Ďáblice Real odpovídající vynaložených investicím do přeložky vysokého napětí, zmařeného obchodního záměru a dalším prokazatelným nákladům a ušlému zisku.

Jsme přesvědčeni, že náš návrh je nejen plně v souladu s ochranou našich práv, ale především přispěje ke kvalitnímu a kontextuálnímu urbanistickému rozvoji dané lokality, což by mělo být primárním cílem nového Metropolitního plánu.

Společnost Ďáblice Real je připravena jednat o přijatelném řešení za předpokladu respektování jejích oprávněných zájmů a již vynaložených investic. Neměnnou podmínkou je však umožnění komerčního využití dotčených pozemků v rozsahu odpovídajícím již vydaným správním rozhodnutím, realizovaným investicím do technické infrastruktury a tržní hodnotě pozemků.

Ďáblice Real, a.s.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci nové železniční trati a navržené zastávky Terminál Sever bylo celé území komplexně přeřešeno. Nový Terminál Sever je významným impulzem pro uspořádání území a plánování celé oblasti. Obytné využití umožňuje kromě zmiňovaného bydlení i umísťovat mimo jiné i stavby pro obchod (článek 63). Jedná se o významný rozvoj v návaznosti na železniční stanici v místě se skvělým napojením na dálnici a MHD. Plochy navazují na stávající strukturu sídliště a využijí stávající i navrženou infrastrukturu. MPP

jednoznačně stanovuje hranici zastavitelného území a přeskupuje zastavitelné plochy v dosavadním ÚP SÚ – produkční plochy jsou jasně odděleny od Ďáblic, a naopak jsou přimknuty k dálnici, aby nedocházelo k fragmentaci krajiny. Zastavitelné plochy zvláštních komplexů dosavadního ÚP SÚ budou transformovány a spolu s navrženými rozvojovými plochami vytvoří obytné smíšené město v návaznosti na nově navrženou železniční trať, která bude využita pro dálkovou, příměstskou i městskou dopravu. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné a produkční využití v souladu s demografickými prognózami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř městské krajiny představuje účelné využití území. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností. Plochy jsou napojené na veřejnou dopravu a na stávající strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezením plochy MPP vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města. Doprava je odůvodněna v kapitole 9 odůvodnění. Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění. Na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Podatel v rámci své argumentace odkazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu vztahující se k nepřípustnosti retroaktivního působení územně plánovací dokumentace, z níž dovozuje, že existence již vydaných stavebních povolení pro dílčí infrastrukturní stavby zakládá ochranu jeho záměru vůči následné změně územního plánu. Takový výklad však neodpovídá obsahu ani smyslu citované judikatury.

Podatel totiž odkazuje pouze na první část odstavce [19] rozsudku NSS č. j. 9 As 105/2023-41, přičemž zcela pomíjí jeho navazující část, která jeho interpretaci výslovně vyvrací. Citovaný odstavec uvádí, že „územně plánovací dokumentace nepůsobí retroaktivně, a pokud již subjekt disponuje pravomocným územním rozhodnutím, je proti její změně chráněn v rámci stavebního řízení“, současně však výslovně doplňuje, že „přípravu územního plánu, resp. jeho změny nelze podřizovat probíhajícím územním řízením“. Z úplného znění citovaného rozhodnutí tak jednoznačně vyplývá, že ochrana poskytovaná stavebníkovi se uplatní výhradně v rámci navazujících individuálních správních řízení týkajících se konkrétního záměru, nikoliv ve vztahu k samotné pravomoci pořizovatele přijmout novou územně plánovací dokumentaci či její změnu.

Uvedený závěr ostatně vychází z dlouhodobě ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu. Například v rozsudku č. j. 5 AOs 2/2013-83 Nejvyšší správní soud konstatoval, že: „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje, přičemž je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Stavební úřad v územním řízení posuzuje, zda záměr žadatele je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací. Při vydávání územního plánu tedy není obec vázána vydanými územními rozhodnutími ani probíhajícími územními řízeními; naopak územní rozhodnutí musí být vydáváno v souladu s platnou územně plánovací dokumentací; přípravu územního plánu, resp. jeho změny nelze podřizovat probíhajícímu územnímu řízení.“ Citovaná judikatura tak jednoznačně potvrzuje, že existence probíhajících řízení ani dříve vydaných individuálních správních aktů sama o sobě nepředstavuje omezení pravomoci pořizovatele při přijímání nové územně plánovací dokumentace.

Nad rámec výše uvedeného je třeba zdůraznit, že ke dni pořizování Metropolitního plánu byly v daném území pravomocně povoleny toliko dílčí přípravné infrastrukturní stavby, konkrétně přeložka vedení vysokého napětí a dopravní napojení včetně areálových komunikací. Tyto stavby mají zjevně povahu přípravných technických opatření a samy o sobě nezakládají realizaci hlavního záměru. Podatel přitom dosud nezískal územní rozhodnutí ani povolení záměru pro samotnou zamýšlenou výstavbu. Uvedené skutečnosti potvrzují, že projekt se nachází toliko ve fázi přípravy a nevytváří tak legitimní očekávání, které by mohlo omezovat tvorbu nové územně plánovací dokumentace nebo determinovat obsah územně plánovací regulace.

Citovaná judikatura tedy naopak potvrzuje, že existence probíhajících řízení nebo dílčích povolení sama o sobě nepředstavuje překážku pro přijetí nové územně plánovací regulace. Argumentace Podatele je proto založena na selektivní a neúplné interpretaci judikatury Nejvyššího správního soudu, přičemž právě opomenutá část citovaného odstavce jeho závěry přímo vylučuje.

Nad rámec výše uvedeného je třeba zdůraznit, že ke dni pořizování Metropolitního plánu byly v daném území pravomocně povoleny toliko dílčí přípravné infrastrukturní stavby, konkrétně přeložka vedení vysokého napětí a dopravní napojení včetně areálových komunikací. Tyto stavby mají zjevně povahu přípravných technických opatření a samy o sobě nezakládají realizaci hlavního záměru. Podatel přitom dosud nezískal územní rozhodnutí ani povolení záměru pro samotnou zamýšlenou výstavbu. Uvedené skutečnosti potvrzují, že projekt se nachází toliko ve fázi přípravy a nevytváří tak legitimní očekávání, které by mohlo omezovat tvorbu nové územně plánovací dokumentace nebo determinovat obsah územně plánovací regulace.

Podatel zpochybňuje vhodnost vymezení obytné plochy v bezprostřední blízkosti Terminálu Sever s odkazem na předpokládanou hlukovou zátěž a tvrdí, že umístění obytné funkce do tohoto území je nelogické a v rozporu s požadavky na zdravé životní prostředí.

Pořizovatel tuto námitku neshledává důvodnou. Navrhované řešení bylo ověřeno v rámci prověřovací urbanistické studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Tato studie byla zpracována jako podklad k vyhodnocení potenciálu, rizik a limitů vstupu terminálu VRT do řešeného území a shrnuje dostupná data o území včetně zhodnocení známých záměrů a územně plánovacího kontextu.

Terminál v poloze Letňany je ve studii popsán jako impuls pro vznik nového metropolitního subcentra a prvek podporující polycentrický rozvoj Prahy, s potenciálem odlehčit přetíženým radiálám dopravy do centra. Studie doporučuje, aby terminál nebyl monofunkční, ale polyfunkční, integrující zázemí pro cestující, metro, P+R a komerční vybavenost většího měřítka, případně ubytování, a zároveň i běžné městské funkce včetně bydlení a administrativy.

Zásadní je přitom skutečnost, že studie s otázkou hlukové zátěže výslovně pracuje a navrhuje konkrétní urbanistická opatření k jejímu řešení. Návrhová část studie pracuje s oddělením nové lokality od stávajících Ďáblic vložním krajinného pásu a současně zdůrazňuje nezbytnost alespoň částečně překonat bariéry (Cínovecká a zářez VRT) kvůli prostupnosti a hospodárnému využití území u stanice veřejné dopravy v souladu s principem TOD. Výslovně je přitom uvedeno, že bloky specifického využití mají mimo jiné zajistit hlukové odclonění prostoru parku i obytné zástavby Ďáblic od dopravně zatížené Cínovecké ulice. Otázka hluku tak byla při tvorbě koncepce zohledněna a návrh s ní pracuje jako s limitem, vůči němuž jsou navrhovány konkrétní urbanistické nástroje – nikoli jako s překážkou, která by obytnou funkci v území zcela vylučovala.

V rámci nové železniční trati a navržené zastávky Terminál Sever bylo tedy celé území komplexně přeřešeno. Nový Terminál Sever je významným impulzem pro uspořádání území a plánování celé oblasti. Obytné využití umožňuje kromě zmiňovaného bydlení i umísťovat mimo jiné i stavby pro obchod (článek 63). Jedná se o významný rozvoj v návaznosti na železniční stanici v místě s napojením na dálnici a MHD. Plochy navazují na stávající strukturu sídliště a využijí stávající i navrženou infrastrukturu. MPP jednoznačně stanovuje hranici zastavitelného území a přeskupuje zastavitelné plochy v platném ÚP – produkční plochy jsou jasně odděleny od Ďáblic, a naopak jsou přimknuty k dálnici, aby nedocházelo k fragmentaci krajiny. Zastavitelné plochy zvláštních komplexů platného ÚP budou transformovány a spolu s navrženými rozvojovými plochami vytvoří obytné smíšené město v návaznosti na nově navrženou železniční trať, která bude využita pro dálkovou, příměstskou i městskou

dopravu. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny Prahy určený pro obytné a produkční využití v souladu s demografickými prognózami. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozrůstání sídel v otevřené krajině, výstavba uvnitř městské krajiny představuje účelné využití území. Obytná zástavba rozvíjí cílovou kvalitu historické městské krajiny a podílí se na vzniku města krátkých vzdáleností. Plochy jsou napojené na veřejnou dopravu a na stávající strukturu a dopravní i technickou infrastrukturu. Vymezením plochy MPP vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj města. Doprava je odůvodněna v kapitole 9 odůvodnění.

Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty

(společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích územního plánování nelze dovozovat ani vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat další úpravy v dalších fázích pořizování. Nikdo nebyl krácen na svých právech se k aktuální podobě návrhu MPP vyjádřit jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou s předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno.

K testu potřebnosti – absence alternativních variant

Podatel namítá, že pořizovatel nezkoumal alternativní varianty umístění Terminálu Sever, včetně varianty posunutí terminálu severním směrem, zmenšení jeho rozsahu, tunelového vedení trati ani ekonomické analýzy dopadů na vlastníky dotčených pozemků. Ani tato námitka není důvodná.

Urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.) výslovně uvádí, že „alternativní severní poloha terminálu VRT mimo území Prahy by v kontextu centrality severní oblasti Prahy ztrácela význam a neplnila by svůj účel.“ Varianta posunutí terminálu severním směrem tedy byla v rámci přípravné dokumentace zvažována a věcně vyloučena. Studie je přitom koncipována tak, aby řešila nikoli otázku, zda má terminál v lokalitě být, nýbrž parametry a způsob jeho řešení v uvažované poloze – tedy za situace, kdy samotné umístění terminálu bylo v nadřazené dokumentaci strategicky stanoveno.

K tvrzenému nesouladu se Zásadami územního rozvoje – chybějící odbočující trať Praha–Neratovice

Podatel tvrdí, že navrhované umístění Terminálu Sever je v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 13, neboť návrh Metropolitního plánu nevymezuje odbočující železniční trať propojující VRT s tratí Praha–Neratovice, přičemž navrhovaná poloha terminálu je pro toto propojení zcela nevhodná. Ani tato námitka není důvodná.

Prověřovací urbanistická a dopravní studie výslovně identifikuje „zvažované doplnění propojení konvenční železnice směrem na Neratovice a Mělník“ jako příležitost pro rozvoj území i pro ekonomické příležitosti u terminálu. Studie zároveň zdůrazňuje vysoký potenciál propojení VRT s konvenční železniční tratí pro rozšíření spádového území terminálu o oblasti Neratovic, Mělníka a jejich okolí. Navrhované umístění terminálu v poloze Letňany–Děblice tedy není s tímto propojením v rozporu – naopak, studie

otázku možného paralelního využití plánované trasy a napojení konvenční železniční trati z Mělníka a Neratovic výslovně zmiňuje jako otevřenou příležitost, jejíž realizace je předmětem dalšího prověřování.

Konkrétní územní vymezení odbočující trati je přitom předmětem navazujících územně plánovacích a technických procesů, které jsou podmíněny zejména koordinací na úrovni celostátní dopravní infrastruktury a dalším prověřením ze strany správce infrastruktury. Skutečnost, že tato trať není v návrhu Metropolitního plánu vymezena jako samostatný koridor, neznamená nesoulad s nadřazenou dokumentací, nýbrž odráží stav rozpracovanosti záměru, který dosud nedospěl do fáze způsobilé pro závazné územní vymezení v územním plánu. Návrh Metropolitního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje i se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, jak je podrobně doloženo v kapitole 2 textové části odůvodnění. Námitka v tomto bodě proto není důvodná.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028366

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1606

Podatel | **HERANOVÁ IVANA**

Zastupuje | 3 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYYUWQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | hkj35zq2

Lokalita | 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava výškové regulace

Vyjádření

S ohledem na stávající zástavbu žádáme o zvýšení výškové regulace dotčeného čtverce na hodnotu 3.

Odůvodnění

V severní části daného čtverce se nachází stávající **třípodlažní** bytové domy nejde o objekty s ustupujícím posledním podlažím, ale o plnohodnotné tři nadzemní podlaží, čímž je v území jednoznačně vytvořen výškový precedent, z urbanistického hlediska je vhodné aby výšková regulace odpovídala převládající výšce okolních staveb v ulici U Svahu. Tato úprava obnoví logickou návaznost na stávající zástavbu, zachová charakter ulice a zajistí rovné podmínky v rámci celého čtverce (ulice)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028367

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1607

Podatel | **KLUB VODÁKŮ A VODNÍCH MOTORISTŮ STARÁ
PLAVBA II, LIBEŇSKÝ OSTROV, PRAHA 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZL2T

Identifikátor podání Portálu Pražana | hkpiihdw

Lokalita | 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Absence sportovního areálu loděnice

Vyjádření

V návrhu chybí zakreslený sportovní areál loděnice Stará plavba II.

Odůvodnění

Absence sportovního areálu loděnice Stará plavba II, která má na místě již více než 60 letou tradici. Aktuálně jsme nájemci všech zmíněných pozemků.

V odůvodnění k lokalitě je i zmíněna důležitost stávajících i navržených přístavů, včetně suchozemských provozních částí.

Náš sportovní areál plně vyhovuje i využití této lokality. Z odůvodnění: "Parkovým sportovištěm je zpravidla omezeně přístupný areál sportu a rekreace pod širým nebem".

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028368

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1607

Podatel | **KLUB VODÁKŮ A VODNÍCH MOTORISTŮ STARÁ
PLAVBA II, LIBEŇSKÝ OSTROV, PRAHA 8**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZL2T

Identifikátor podání Portálu Pražana | hkpiihdw

Lokalita | 024, 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Umístění lávek v areálu sportovního klubu

Vyjádření

Umístění lávek v areálu sportovního klubu

Odůvodnění

Lávky jsou umístěny do navrhovaného ochranného přístavu 670/845/1001 a na druhé straně do lokálního biocentra 500/-/3218 LBC.

Vzhledem k povaze lokality (přístavu / ochranného přístavu) je irrelevantní umístění jakýchkoliv lávek.

Jako nájemce dotčených pozemků (4004/1 a 4004/3) se ohrazujeme proti umístění lávek v našem sportovním areálu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že uvedené lávky souvisí s potřebou napojení zanedbaného a neprostopného území břehů Vltavy, Libeňského ostrova, s novou Povltavskou promenádou. Jejich konkrétní napojení a detailní rozdělení prostoru na veřejné a neveřejné části MPP nestanovuje, stanovuje ale zajistit vždy podélnou prostupnost dnešních poloostrovů. Tento požadavek je jednoznačně ve veřejném zájmu definovaném nadřazenou dokumentací (ZÚR hl. m. Prahy) na zajištění prostupnosti břehů řek, které musí zůstat veřejné a k veřejnému využití. Místní přerušení a omezení dostupnosti břehové hrany není s regulativy MPP v rozporu (areál přístavu je například v některých místech nutné obejít). MPP nestanovuje podmínky pro provoz areálů přístavů, při přestavbách a speciálně při zřizování nových přístavů je ale nutné respektovat veřejný zájem na zajištění popsané prostupnosti. MPP v návrhu vyvažuje různé veřejné zájmy na využití řeky Vltavy, viz k části Obecné námítky.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3028370

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1608

Podatel | **VACEK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYFGX6

Identifikátor podání Portálu Pražana | hmp9fia

Lokalita | 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Domov Čakovice - Komplex zařízení pro zdravotně postižené

Vyjádření

Na parcelách č. 1353/11 a č. 1332 v Čakovicích je dle platného územního plánu možno postavit zvláštní komplexy občanské vybavenosti. Usilujeme o výstavbu Domova Čakovice - komplexu zařízení pro zdravotně postižené včetně podpůrného bydlení rodinných příslušníků. MPP plochu mění pouze na rekreační využití. S tímto nesouhlasíme, náš projekt Domova Čakovice by již nebyl realizovatelný.

Odůvodnění

Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro zvláštní komplexy občanské vybavenosti. MPP ale mění plochu na rekreační využití s omezenou podlažností 2. Vlastníci pozemků v lokalitě mají zájem na využití zanedbaného území v souvislosti s plánovanou výstavbou na okolních pozemcích a návaznosti na městské pozemky.

Nesouhlasíme se změnou na rekreační využití, které značně omezuje využitelnost pozemku a požadujeme ponechání využití i pro zvláštní komplexy občanské vybavenosti. Byl vytvořen návrh na Domov Čakovice - komplex pro zdravotně postižené s podpůrným bydlením (portfolio ze dne 3.1.2024). Komise pro rozvoj a územní plán MČ Čakovice tento záměr podporuje (viz příložený zápis ze dne 6.2.2024).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě daných pozemků, byly korekce v místě daných pozemků (zejména úprava zastavitelnosti rozvojové plochy s rekreačním využitím a úprava výškové regulace ve východní části pozemku parc. č. 1332 v k.ú. Čakovice), tj. nikoliv úprava způsobu využití na daných pozemcích, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028381

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1610

Podatel | **SIMONS WOUTER**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O2S

Identifikátor podání Portálu Pražana | hqxs43kf

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

podatelé

U PRUHONU 700/10, PRAHA – 170 00

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028402

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1613

Podatel | **TOMEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPN87

Identifikátor podání Portálu Pražana | hsbcr8hz

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rezidence Dvorce - nový metropolitní plán změna

Vyjádření

Námítka

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – navýšení podlažnosti v lokalitě mezi ulicemi Pod Pekařkou a Nad Cihelnou, konkrétně pak na pozemku parc. č. 1342/1 v k. ú. Podolí.

Nesouhlasím s navýšením podlažnosti na výše uvedené lokalitě, jak je navrženo v aktuální verzi Metropolitního plánu, a podávám tímto proti němu námítku. Žádám, aby byla zachována původní regulace podlažnosti odpovídající charakteru stávající zástavby.

Odůvodnění

Navýšení podlažnosti v předmětné oblasti považuji za nevhodné zejména z následujících důvodů:

1. Disproporce nové výstavby vůči stávající zástavbě

Navrhované zvýšení podlažnosti je v rozporu s urbanistickým charakterem lokality, která je tvořena převážně nízkopodlažními obytnými objekty. Výrazné navýšení výškové hladiny by narušilo harmonii prostředí, siluetu čtvrti a vedlo k nevratné změně jejího měřítko.

2. Snížení kvality bydlení a pohody obyvatel

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu je „pohoda bydlení“ souhrnem faktorů, které zajišťují zdravé a klidné bydlení, včetně dostatečného oslunění, výhledu, odstupových vzdáleností, nízké hladiny hluku a zachování soukromí (podrobněji viz například zde <https://www.davidzahumensky.cz/2022/09/18/co-kdyz-ma-nova->

vystavba-dopad-na-vasi-pohodu-bydlení). Navýšení podlažnosti povede k zastínění sousedních nemovitostí, omezení výhledu, zvýšení dopravní zátěže a hluku, což představuje zásah do kvality prostředí a pohody bydlení v rozporu s principem přiměřenosti ve vztahu k poměrům dané lokality.

3. Nedostatečná infrastruktura a občanská vybavenost

Zvýšení kapacity zástavby bez současného garantování odpovídající veřejné infrastruktury (dopravní obslužnost, školská zařízení, zdravotní péče, zeleň atp.) povede k přetížení stávajících kapacit a zhoršení životních podmínek obyvatel. Tento problém byl opakovaně projednáván i na úrovni městských částí hlavního města v rámci připomínkování Metropolitního plánu.

4. Rozpor s deklarovanými cíli ochrany charakteru města

Metropolitní plán deklaruje ochranu hodnotných lokalit, a to včetně výhledů a zachování přírodních prvků. Navýšení podlažnosti v této oblasti je v přímém rozporu s těmito cíli, neboť povede k vizuálnímu a funkčnímu znehodnocení prostředí. Metropolitní plán si novými pravidly výškové regulace klade za cíl mimo jiné odstranění „zubů“ na siluetách pražských částí (<https://publico.cz/cesko/metropolitni-plan-praha-byty-okruzni-tramvaj>), s čímž je ovšem navržená změna podlažnosti v dané lokalitě v příkrém rozporu. Sám Metropolitní plán v čl. 98 odst. 2 písm. a) uvádí, že „*ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii*“, což se však podle mého názoru v daném případě nestalo.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v souladu s okolní zástavbou, kde se již nacházejí budovy o výšce 4 RNP. Rozmezí podlažnosti 4 znamená 2–4 RNP, což odpovídá reálnému stavu. MPP vymezením území jako stabilizovaného podporuje a chrání posilování a respektování stávajícího charakteru území.

Z hlediska požadavku na snížení výškové regulace levého čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých

a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území

v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036626

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1614

Podatel | **RŮŽIČKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04SR6

Lokalita | 910

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Požaduji ponechání pozemku parc.č. 1785/12, k,ú, Slivenec, v původním návrhu MPP pro veřejné projednání, kdy byl tento pozemek součástí rozvojové produkční plochy 413/616/2756.

Odůvodnění

Na pozemku se nachází rozpracovaný záměr v souladu s návrhem MPP pro veřejné projednání. Stávající ÚP definuje tento pozemek jako součástí plochy OP/VN-D, což reflektuje návrh MPP ve veřejném projednání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Nevymezení rozvojové plochy je v souladu s požadavkem dotčeného orgánu z hlediska ochrany ZPF.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území

a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036627

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1614

Podatel | **RŮŽIČKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04SR6

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Požaduji zařadit/přičlenit pozemek parc.č. 1785/55, k.ú. Slivenec, do 413/929/9090 Nezastavitelné transformační a rozvojové plochy - rekreační; Transformační plocha 413/929/9090 o rozloze 146406 m². Způsob využití: rekreační. Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání a zároveň je vyjádřen požadavek na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny louka a pastvina, ovocný sad, jiná plocha přírodě blízká. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce.

Odůvodnění

Pozemek parc.č. 1785/55 je z hlediska budoucího rozvojového záměru zástavby rodinnými domy na pozemcích parc.č. 1785/1, 1785/140, 1785/152, 1785/115 v k.ú. Slivenec vhodné propojit a funkčně navázat na sousední pozemky nacházející se přes komunikaci K Cikánci a využívat jako rekreační zónu, která by byla prostorově a funkčně napojena na celek označený 413/929/9090.

Součástí záměru výše uvedené zástavby RD je vytvoření průchodu lokalitou do otevřené krajiny, který má zajistit přístup pro navazující sportovní a volnočasové aktivity a podpořit udržitelné využívání přírodního prostředí veřejností.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036628

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1614

Podatel | **RŮŽIČKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04SR6

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Souhlasím se zařazením parc.č. 1772/1, k.ú. Slivenec.

Odůvodnění

Vhodné pro sportovní a volnočasové využití.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námitku.

Námítka

ID 3036629

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1614

Podatel | **RŮŽIČKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04SR6

Lokalita | 929, 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Požaduji změnu na části pozemku parc.č. 222/32, k.ú. |Slivenec, o ploše cca 12 0000 m2 podle stávajícího územního plánu na "zahradnictví a vinici" - Zahradnictvím a vinicí je zemědělsky využívaná půda včetně případných opěrných zařízení a manipulačních prostorů. V ploše zahradnictví a vinice je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby související s účelem provozování zahradnictví, vinice či chmelnice, včetně prodeje produktů hospodaření. Zařazeny jsou v SES.

Odůvodnění

Část pozemku parc.č. 222/32 o přibližné výměře 12150 m2 byla ve stávajícím územním plánu určena jako plocha PZA, kterou požadujeme zachovat, protože "zahradnická činnost" doplňuje stávající zemědělskou činnost, které se chceme nadále věnovat. Rodina historicky v k.ú. Slivenec a k.ú. Holyně provozovala a provozuje zemědělskou činnosti - v obci byla/je známa jako "Liškův statek, č. popisné 2".

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036630

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1614

Podatel | **RŮŽIČKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04SR6

Lokalita | 252, 929, 910

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Požadujeme navýšení výškové regulace v severní části pozemku parc.č. 1785/1, k ú. Slivenec, o ploše cca 15000 m2.

Odůvodnění

V souladu se stávajícím územním plánem se zpracovává projektová dokumentace, v níž jsou v severní části pozemku parc.č. 1785/1 navrženy 2 bytové domy s komerč. prostory (obchody, služby a další prostory pro potřeby sloužící veřejnosti), které mají sloužit k odstínění a odhlučení rezidenční výstavby na poz. parc.č. 1785/1, 1785/140, 1785/152, 1785/115 v k.ú. Slivenec. Tyto objekty mají plnit funkci ochranné bariéry, jejíž cílem je odstínit a odhlučnit plánovanou rezidenční výstavbu ve vnitřních částech území. Navržené řešení vychází z požadavků na ochranu obytného prostředí a zajištění kvalitních podmínek bydlení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava vymezení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, úprava vymezení zastavitelné rozvojové plochy s produkčním využitím a vymezení významné cyklotrasy (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námitka

ID 3037464

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1614

Podatel | **RŮŽIČKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0CS01

Lokalita | 929, 384, 252, 910

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPR0CS01 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPP0A06BOO; MHMPP0A06SX4; MHMPP0A06STO;
MHMPP0A06SUJ; MHMPP0A06SVE

Námítka

ID 3028404

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1615

Podatel | **ŠICHTANCOVÁ ZDENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDN5

Identifikátor podání Portálu Pražana | hshpiv8a

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme s výškovým regulativem podlažnosti 6 na našem pozemku p.č. 3306 v k.ú. Libeň. Tato regulace poškozuje náš majetek.

Máme souhlasné vyjádření Odboru územního rozvoje č.j. MHMP 235009/2025 Sp.zn. S-MHMP 193810/2025, se kterým je navrhovaná regulace v rozporu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do

vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028406

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1616

Podatel | **MENŠÍK FILIP**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1D7Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | hspcy54c

Lokalita | 282

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 2 k.ú. Dolní Měcholupy p.č. 696/62 a 696/125

Vyjádření

Námítka k textové části: *Vlastník žádá, aby textová část pro lokalitu 282 / Dolní Měcholupy přesně definovala možnou využitelnost Pozemku parc. č. 696/62 a 696/125, k.ú. Dolní Měcholupy z pohledu množství m² hrubé podlahové plochy tak, aby tato odpovídala současnému Územnímu plánu, respektive stavebnímu záměru, který byl na Pozemku povolen příslušným stavebním úřadem.*

Odůvodnění**Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu****I.****Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je spoluvlastníkem pozemku parc. č. 696/62 a 696/125, zapsané na LV č. 1940 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením §

323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

II.

Návrhy změn Metropolitního plánu

1. Námitka ke grafické části (výkresům): V rámci lokality 282 / Dolní Měcholupy požadujeme v rámci grafické části sjednocení výškové regulace uvedené ve všech čtyřech plochách umístěných na Pozemku na hodnotu 3 RNP, která odpovídá charakteru území, jednoznačným způsobem definuje výškovou regulaci na uvedeném Pozemku a respektuje záměr povolený na Pozemku příslušným stavebním úřadem;

3. Námitka k textové části: *Vlastník žádá, aby textová část pro lokalitu 282 / Dolní Měcholupy přesně definovala možnou využitelnost Pozemku z pohledu množství m² hrubé podlahové plochy tak, aby tato odpovídala současnému Územnímu plánu, respektive stavebnímu záměru, který byl na Pozemku povolen příslušným stavebním úřadem.*

III.

Odůvodnění

B. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek z převážné části do funkční plochy OV (všeobecně obytné) a z menší části do funkční plochy OB (čistě obytné), v obou případech s kódem míry využití území „D“, což Vlastníkovi jednoznačným způsobem definuje a garantuje míru využití Pozemku.

Regulace dle Územního plánu s vyznačením pozemku parc. č. 696/62 a 696/125, k. ú. Dolní Měcholupy

V plochách OV-D a OB-D, kterými je využití Pozemku regulováno je možné realizovat především stavby pro bydlení, přičemž je dopředu dána objemová regulace pomocí kódu míry využití území „D“.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění

pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle těchto pravidel výška stavby není dána výškovou regulací, ale definuje jí kód míry využití území s ohledem na okolní zástavbu. V bezprostředním okolí se nachází bytové domy o 3 NP, přičemž třetí nadzemní podlaží ve většině případů ustupuje.

C. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 282 / Dolní Měcholupy. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (05) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s vesnickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemek Vlastníka je v této ploše zařazen do čtyř ploch výškové regulace (z toho dvě rozdílné hodnoty).

Pozemek parc. č. 696/62 a 696/125, v k. ú. Dolní Měcholupy, vyznačen v návrhu Metropolitního plánu 2025

Na Pozemku tak lze dle návrhu Metropolitního plánu realizovat budovy odpovídající charakteru území o podlažnosti 2 RNP, respektive 3 RNP, přičemž není zcela zřejmé, jaká konkrétní výšková regulace se vztahuje na Pozemek.

Rovněž není zcela zřejmé, jaké množství m² hrubé podlahové plochy lze na Pozemku realizovat, neboť tato regulace je oproti stávajícímu Územnímu plánu nejednoznačná.

D. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům čtvercového půdorysu o deseti bytových jednotkách („Bytový dům“).

Bytový dům má mít celkem 3 NP, z toho poslední ustoupené a 1 PP. Bytový dům má mít rozměry vnějších stran max. 17,0 x 17,2 metru. Celková výška stavby i s ustoupeným podlažím má dosáhnout +9,50 metrů.

V 1. PP má být umístěna především hromadná garáž, a dále sklepní kóje, výtahová šachta a technické prostory.

1. NP – 3. NP budou obsahovat celkem 10 bytových jednotek. Celková zastavěná plocha nadzemní části Bytového domu bude 385 m².

Bytový dům, navržený zcela v souladu s platným Územním plánem, vhodným způsobem doplní okolní zástavbu a využije dosud nezastavěný Pozemek.

Vlastník již získal k uvedenému záměru Rozhodnutí o povolení záměru, které vydal příslušný stavební úřad pod č.j. ÚMČ P15 136093/2025 ze dne 1. 10. 2025 (dale jen „Rozhodnutí“), které dosud nenabýlo právní moci, neboť v zákonné lhůtě bylo jedním z účastníků řízení podáno odvolání proti vydanému Rozhodnutí.

Vlastník rovněž v rámci procesu získávání uvedeného Rozhodnutí **uzavřel dne 31. 3. 2025 plánovací smlouvu mezi ním a Městskou částí Praha – Dolní Měcholupy** (dale jen „Plánovací smlouva“), která mimo jiné definuje podmínky pro povolení a realizaci tohoto záměru. Vlastník rovněž uvádí, že v rámci návrhu záměru plně respektoval podmínky definované Plánovací smlouvou.

Vlastník dále dodává, že s přípravou uvedeného záměru započal ihned po nabytí Pozemku do svého vlastnictví. Pozemek nabyt do svého vlastnictví v roce 2024, proto v rámci předchozího připomínkování Metropolitního plánu nepodal námitku, nicméně v dobré víře a **zcela v souladu s Územním plánem Vlastník zpracoval projektovou dokumentaci, uzavřel Plánovací smlouvu a získal Rozhodnutí, které dosud nenabýlo právní moci pouze z důvodu neopodstatněného odvolání jednoho z účastníků řízení.**

Návrh metropolitního plánu může znemožnit budoucí realizaci záměru Bytového domu, protože Pozemek **se nachází na rozhraní čtyř ploch výškové regulace, přičemž není zcela jasné, jaká výšková a objemová regulace se na Pozemek vztahuje,** a to za situace, kdy podle Územního plánu lze na Pozemku realizovat záměr, jehož objemová regulace je zcela jasně definována kódem míry využití území „D“.

Tuto změnu funkčního využití Pozemku Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva. Navržená regulace je nepřiměřeným omezením vlastnického práva oproti regulaci stávající. Takovéto významné omezení není dostatečně odůvodněno a nejedná se o nejšetrnější zásah do vlastnického práva, jež vede k dosažení sledovaného cíle, kterým je zachování současného charakteru zástavby v této lokalitě.

E. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy.

Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**,

který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního zcela respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

F. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekává možnost využití stavebního potenciálu Pozemku, ke kterému má již zpracovanou projektovou dokumentaci, uzavřenou Plánovací smlouvu s příslušnou Městskou částí a příslušným stavebním úřadem vydané Rozhodnutí o povolení záměru, které ovšem nenabýlo právní moci, a u něhož tedy potenciálně hrozí, že bude v budoucnu zrušeno nebo změněno. S činností směřující k realizaci Bytového domu započal Vlastník ihned po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám, kdy Vlastník vychází nejen ze současné regulace Pozemku, ale i ze získaného Rozhodnutí o povolení záměru, má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci záměr Bytového domu realizovat.

G. Odůvodnění požadované podlažnosti a objemové regulace

V okolí Pozemku se v současné době nachází mimo jiné bytové domy o podlažnosti 3 NP. Pozemek je tak vhodný pro umístění stavby se stejnou výškovou regulací. Zároveň se Pozemek nachází v území s kódem míry využití území "D", který jednoznačně určuje množství m² hrubé podlahové plochy, kterou lze na Pozemku umístit, přičemž nepravomocným povolením schválený záměr Vlastníka tento parametr zcela respektuje.

Výše uvedeného však nemusí být možné dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Návrh Metropolitního plánu totiž nejednoznačným způsobem určuje výškovou i objemovou regulaci na Pozemku, přičemž dosažená výšková i objemová regulace nemusí být v souladu se současnou regulací dle Územního plánu, což Vlastník Pozemku považuje za nepřiměřený zásah do svých práv.

IV.

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemku a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemku změnil do podoby navržené Vlastníkem výše, a tedy, Vlastník požaduje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil grafickou část tak, že v hranicích pozemků parc. č. 696/62 a 696/125, k. ú. Dolní Měcholupy, bude ve všech plochách jednoznačně vymezena výšková regulace 3 RNP. Zároveň Vlastník žádá změnu textace Metropolitního plánu ve vztahu k lokalitě 282 / Dolní Měcholupy tak, aby na pozemcích parc. č. 696/62 a 696/125 bylo možné i nadále realizovat nejméně stejné množství m² hrubé podlahové plochy jako dle současné regulace podle Územního plánu.

Za Vlastníka,

Přílohy:

- Aktuální výpis z katastru nemovitostí

- Rozhodnutí o povolení záměru „Bytový dům Na Slavíkově - Dolní Měcholupy“, č.j. ÚMČ P15 136093/2025 ze dne 1. 10. 2025

- Plánovací smlouva uzavřená mezi Vlastníkem a MČ Praha – Dolní Měcholupy ze dne 31. 3. 2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028405

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1616

Podatel | **MENŠÍK FILIP**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1D7Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | hspcy54c

Lokalita | 282

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka k.ú. Dolní Měcholupy p.č. 696/62 a 696/125

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): V rámci lokality 282 / Dolní Měcholupy požadujeme v rámci grafické části sjednocení výškové regulace uvedené ve všech čtyřech plochách umístěných na Pozemku parc. č. 696/62 a 696/125, k.ú. Dolní Měcholupy na hodnotu 3 RNP, která odpovídá charakteru území, jednoznačným způsobem definuje výškovou regulaci na uvedeném Pozemku a respektuje záměr povolený na Pozemku příslušným stavebním úřadem

Odůvodnění

Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu**I.**

Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je spoluvlastníkem pozemku parc. č. 696/62 a 696/125, zapsané na LV č. 1940 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve

stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

II.

Návrhy změn Metropolitního plánu

1. Námitka ke grafické části (výkresům): V rámci lokality 282 / Dolní Měcholupy požadujeme v rámci grafické části sjednocení výškové regulace uvedené ve všech čtyřech plochách umístěných na Pozemku na hodnotu 3 RNP, která odpovídá charakteru území, jednoznačným způsobem definuje výškovou regulaci na uvedeném Pozemku a respektuje záměr povolený na Pozemku příslušným stavebním úřadem;

3. Námitka k textové části: *Vlastník žádá, aby textová část pro lokalitu 282 / Dolní Měcholupy přesně definovala možnou využitelnost Pozemku z pohledu množství m² hrubé podlahové plochy tak, aby tato odpovídala současnému Územnímu plánu, respektive stavebnímu záměru, který byl na Pozemku povolen příslušným stavebním úřadem.*

III.

Odůvodnění

B. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek z převážné části do funkční plochy OV (všeobecně obytné) a z menší části do funkční plochy OB (čistě obytné), v obou případech s kódem míry využití území „D“, což Vlastníkovi jednoznačným způsobem definuje a garantuje míru využití Pozemku.

Regulace dle Územního plánu s vyznačením pozemku parc. č. 696/62 a 696/125, k. ú. Dolní Měcholupy

V plochách OV-D a OB-D, kterými je využití Pozemku regulováno je možné realizovat především stavby pro bydlení, přičemž je dopředu dána objemová regulace pomocí kódu míry využití území „D“.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle těchto pravidel výška stavby není dána výškovou regulací, ale definuje jí kód míry využití území s ohledem na okolní zástavbu. V bezprostředním okolí se nachází bytové domy o 3 NP, přičemž třetí nadzemní podlaží ve většině případů ustupuje.

C. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 282 / Dolní Měcholupy. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (05) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s vesnickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemek Vlastníka je v této ploše zařazen do čtyř ploch výškové regulace (z toho dvě rozdílné hodnoty).

Pozemek parc. č. 696/62 a 696/125, v k. ú. Dolní Měcholupy, vyznačen v návrhu Metropolitního plánu 2025

Na Pozemku tak lze dle návrhu Metropolitního plánu realizovat budovy odpovídající charakteru území o podlažnosti 2 RNP, respektive 3 RNP, přičemž není zcela zřejmé, jaká konkrétní výšková regulace se vztahuje na Pozemek.

Rovněž není zcela zřejmé, jaké množství m² hrubé podlahové plochy lze na Pozemku realizovat, neboť tato regulace je oproti stávajícímu Územnímu plánu nejednoznačná.

D. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům čtvercového půdorysu o deseti bytových jednotkách („Bytový dům“).

Bytový dům má mít celkem 3 NP, z toho poslední ustoupené a 1 PP. Bytový dům má mít rozměry vnějších stran max. 17,0 x 17,2 metru. Celková výška stavby i s ustoupeným podlažím má dosáhnout +9,50 metrů.

V 1. PP má být umístěna především hromadná garáž, a dále sklepní kóje, výtahová šachta a technické prostory.

1. NP – 3. NP budou obsahovat celkem 10 bytových jednotek. Celková zastavěná plocha nadzemní části Bytového domu bude 385 m².

Bytový dům, navržený zcela v souladu s platným Územním plánem, vhodným způsobem doplní okolní zástavbu a využije dosud nezastavěný Pozemek.

Vlastník již získal k uvedenému záměru Rozhodnutí o povolení záměru, které vydal příslušný stavební úřad pod č.j. ÚMČ P15 136093/2025 ze dne 1. 10. 2025 (dale jen „Rozhodnutí“), které dosud nenabýlo právní moci, neboť v zákonné lhůtě bylo jedním z účastníků řízení podáno odvolání proti vydanému Rozhodnutí.

Vlastník rovněž v rámci procesu získávání uvedeného Rozhodnutí **uzavřel dne 31. 3. 2025 plánovací smlouvu mezi ním a Městskou částí Praha – Dolní Měcholupy** (dále jen „Plánovací smlouva“), která mimo jiné definuje podmínky pro povolení a realizaci tohoto záměru. Vlastník rovněž uvádí, že v rámci návrhu záměru plně respektoval podmínky definované Plánovací smlouvou.

Vlastník dále dodává, že s přípravou uvedeného záměru započal ihned po nabytí Pozemku do svého vlastnictví. Pozemek nabyt do svého vlastnictví v roce 2024, proto v rámci předchozího připomínkování Metropolitního plánu nepodal námitku, nicméně v dobré víře a **zcela v souladu s Územním plánem Vlastník zpracoval projektovou dokumentaci, uzavřel Plánovací smlouvu a získal Rozhodnutí, které dosud nenabýlo právní moci pouze z důvodu neopodstatněného odvolání jednoho z účastníků řízení.**

Návrh metropolitního plánu může znemožnit budoucí realizaci záměru Bytového domu, protože Pozemek **se nachází na rozhraní čtyř ploch výškové regulace, přičemž není zcela jasné, jaká výšková a objemová regulace se na Pozemek vztahuje,** a to za situace, kdy podle Územního plánu lze na Pozemku realizovat záměr, jehož objemová regulace je zcela jasně definována kódem míry využití území „D“.

Tuto změnu funkčního využití Pozemku Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva. Navržená regulace je nepřiměřeným omezením vlastnického práva oproti regulaci stávající. Takovéto významné omezení není dostatečně odůvodněno a nejedná se o nejšetrnější zásah do vlastnického práva, jež vede k dosažení sledovaného cíle, kterým je zachování současného charakteru zástavby v této lokalitě.

E. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech*“

a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 *Berger a Huttaler proti Rakousku* (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. *control of use of the property*), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního zcela respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

F. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekává možnost využití stavebního potenciálu Pozemku, ke kterému má již zpracovanou projektovou dokumentaci, uzavřenou Plánovací smlouvu s příslušnou Městskou částí a příslušným stavebním úřadem

vydané Rozhodnutí o povolení záměru, které ovšem nenabýlo právní moci, a u něhož tedy potenciálně hrozí, že bude v budoucnu zrušeno nebo změněno. S činností směřující k realizaci Bytového domu započal Vlastník ihned po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám, kdy Vlastník vychází nejen ze současné regulace Pozemku, ale i ze získaného Rozhodnutí o povolení záměru, má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci záměr Bytového domu realizovat.

G. Odůvodnění požadované podlažnosti a objemové regulace

V okolí Pozemku se v současné době nachází mimo jiné bytové domy o podlažnosti 3 NP. Pozemek je tak vhodný pro umístění stavby se stejnou výškovou regulací. Zároveň se Pozemek nachází v území s kódem míry využití území "D", který jednoznačně určuje množství m² hrubé podlahové plochy, kterou lze na Pozemku umístit, přičemž nepravomocným povolením schválený záměr Vlastníka tento parametr zcela respektuje.

Výše uvedeného však nemusí být možné dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Návrh Metropolitního plánu totiž nejednoznačným způsobem určuje výškovou i objemovou regulaci na Pozemku, přičemž dosažená výšková i objemová regulace nemusí být v souladu se současnou regulací dle Územního plánu, což Vlastník Pozemku považuje za nepřiměřený zásah do svých práv.

IV.

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemku a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemku změnil do podoby navržené Vlastníkem výše, a tedy, Vlastník požaduje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil grafickou část tak, že v hranicích pozemků parc. č. 696/62 a 696/125, k. ú. Dolní Měcholupy, bude ve všech plochách jednoznačně vymezena výšková regulace 3 RNP. Zároveň Vlastník žádá změnu textace Metropolitního plánu ve vztahu k lokalitě 282 / Dolní Měcholupy tak, aby na pozemcích parc. č. 696/62 a 696/125 bylo možné i nadále realizovat nejméně stejné množství m² hrubé podlahové plochy jako dle současné regulace podle Územního plánu.

Za Vlastníka,

*Přílohy:**- Aktuální výpis z katastru nemovitostí**- Rozhodnutí o povolení záměru „Bytový dům Na Slavíkově - Dolní Měcholupy“, č.j. ÚMČ P15 136093/2025 ze dne 1. 10. 2025**- Plánovací smlouva uzavřená mezi Vlastníkem a MČ Praha – Dolní Měcholupy ze dne 31. 3. 2025***Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše

nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028408

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1617

Podatel | **Nikola Tomková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH97Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | hssqcmzf

Lokalita | 986, 943

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Opakovaná námítka

Vyjádření

1) Spoluvlastníci parc.č. 492, a 485/2, k.ú. Křeslice zásadně nesouhlasí s navrženou územní rezervou – plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury – pro vedení vysokorychlostní železniční trať.

2) Dále nesouhlasíme se zařazením pozemku do nezastavitelné rekreační lokality (986-Skládka Uhříněves) a s navrženým funkčním využitím – pole.

Tento nesouhlas byl již podán a to jako námítka ke konceptu ÚP hl.m. Prahy, v r. 2009.

Odůvodnění námítky:

Vzhledem ke skutečnosti, že se výše uvedené pozemky aw nachází v přímé návaznosti na stávající zástavbu v k.ú. Praha jsou zde vedeny veškeré potřebné sítě technické a dopravní infrastruktury, požádali spoluvlastníci v minulosti o změnu funkčního využití pozemku z NL – louky a pastviny na OC – obytná území – čistě obytné.

V roce 2002 – 5.9.2002 Městská část Křeslice oficiálně svým usnesením podpořila žádost spoluvlastníků o výše uvedenou změnu. S tímto stanoviskem byla podána žádost na Útvar rozvoje hl.m. Prahy.

Opakovanou žádost spoluvlastníků opětovně Městská část Křeslice podpořila v roce 2006, dne 9. udělila souhlas se výše navrhovanou změnou.

Toto stanovisko bylo sděleno Magistrátu hl. m Prahy dne 17.10.2006 v rámci projednávání změny územního plánu – vlna 08. K výzvě Magistrátu hl. m Prahy byla žádost spoluvlastníků parc. č. 492 dne 22.11.2006 doplněna o požadované materiály tj. : situační plán,průmět navrhované změny, studii zástavby, fotodokumentaci.

Záměrem spoluvlastníků je vytvořit v této lokalitě soubor izolovaných rodinných domů, které plynule navážou na stávající zástavbu. V lokalitě jsou vedeny veškeré potřebné inženýrské sítě a potřebná infrastruktura. Soubor bude napojen na stávající komunikaci, ulice Vyderská.

Rodinné domy jsou navrhovány jako izolované, min. velikost pozemků 850m². Jedná se o rodinné domy, které svým charakterem respektují stávající zástavbu, tedy domy jednopodlažní, s využitým podkrovím, se šikmou střechou a tradiční krytinou.

Záměrem spoluvlastníků je tedy využít možnosti této lokality, která umožňuje plynule a přirozeně rozšířit obytnou zónu bez zásahů do technické a dopravní infrastruktury.

V dnešní době, kdy je nedostatek bydlení v Praze, považujeme tento návrh obytné zástavby v tomto místě za zcela relevantní a opodstatnění - a to právě vzhledem na urbanismus, kdy by nová zástavba plynule navazovala na stávající a také že jsou dostupné inženýrské sítě.

Odůvodnění

Ad1)

Trasa určená pro vysokorychlostní trať Praha – Brno, u níž už probíhají projekční práce, je vedena z Vršovic přes Zahradní Město a Dolní Měcholupy do Běchovic. Územní rezerva vedena přes naše pozemky je tedy neaktuální a jsou tím dotčena a omezena naše vlastnická práva, s **čímž zásadně nesouhlasíme.**

Ponechání územní rezervy přes naše pozemky považujeme za selhání koordinační činnosti nad metropolitním plánem. Není možné blokovat naše pozemky územní rezervou, o které se již ví, že nebude využita.

Ad2)

Vzhledem ke skutečnosti, že se výše uvedené pozemky se nachází v přímé návaznosti na stávající zástavbu v k.ú. Praha jsou zde vedeny veškeré potřebné sítě technické a dopravní infrastruktury, požádali spoluvlastníci v minulosti o změnu funkčního využití

pozemku z NL – louky a pastviny na OC – obytná území – čistě obytné.

V roce 2002 – 5.9.2002 Městská část Křeslice oficiálně svým usnesením podpořila žádost spoluvlastníků o výše uvedenou změnu. S tímto stanoviskem byla podána žádost na Útvar rozvoje hl.m. Prahy.

Opakovanou žádost spoluvlastníků opětovně Městská část Křeslice podpořila v roce 2006, dne 9. udělila souhlas se výše navrhovanou změnou.

Toto stanovisko bylo sděleno Magistrátu hl. m Prahy dne 17.10.2006 v rámci projednávání změny územního plánu – vlna 08. K výzvě Magistrátu hl. m Prahy byla žádost spoluvlastníků parc. č. 492 dne 22.11.2006 doplněna o požadované materiály tj. : situační plán,průmět navrhované změny, studii zástavby, fotodokumentaci.

Záměrem spoluvlastníků je vytvořit v této lokalitě soubor izolovaných rodinných domů, které plynule navážou na stávající zástavbu.

V lokalitě jsou vedeny veškeré potřebné inženýrské sítě a potřebná infrastruktura. Soubor bude napojen na stávající komunikaci, ulice Vyderská.

Rodinné domy jsou navrhovány jako izolované, min. velikost pozemků 850m². Jedná se o rodinné domy, které svým charakterem respektují stávající zástavbu, tedy domy jednopodlažní, s využitým podkrovím, se šikmou střechou a tradiční krytinou.

Záměrem spoluvlastníků je tedy využít možnosti této lokality, která umožňuje plynule a přirozeně rozšířit obytnou zónu bez zásahů do technické a dopravní infrastruktury.

V dnešní době, kdy je nedostatek bydlení v Praze, považujeme tento návrh obytné zástavby v tomto místě za zcela relevantní a opodstatněný- a to právě vzhledem k urbanismu, kdy by nová zástavba plynule navazovala na stávající a také vzhledem k možnosti na napojení na inženýrské sítě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je prvek návrhu vysokorychlostní tratě (územní rezerva) kompletně veden v tunelu na pozemcích požadavku. Jižní vstup Rychlého spojení a navazující konvenční a vysokorychlostní tratě jsou v MPP vymezeny, jako

územní rezerva na základě studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha (a v návaznosti na nadřazenou dokumentaci).

Jedná se o dlouhodobě sledovaný záměr.

Vymezení koridoru územní rezervy a vymezení nezastavitelnosti předmětných pozemků je neměnnou částí návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028418

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1620

Podatel | **FT INVEST ZÉTA s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ5J7C

Identifikátor podání Portálu Pražana | hurjgqwn

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlas - Záběhllice

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Připomínkující, jakožto majitel pozemků p.č. 2443 k.ú. Záběhllice souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu v Předmětném rozsahu. Návrh Metropolitního plánu je v souladu s připravovaným záměrem projektu bytového domu, který je projektován na předmětném pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028419

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1621

Podatel | **PEŠEK PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUSB

Identifikátor podání Portálu Pražana | huyji3a5

Lokalita | 383

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NÁMITKA 1103/2, 1103/3, 1103/4 k.ú. Suchdol

Vyjádření

Navrhuji úpravu podlažnosti ze 3 na 4RNP ve stabilizovaném území lokality 383/Suchdol, ve čtvercích, ve kterých se nachází pozemky parc. č. 1103/2, 1103/3, 1103/4 k.ú. Suchdol.

Odůvodnění

Uvedené pozemky se nachází v území při ul. Za Sokolovnou, které svou polohou představuje těžiště severní části Suchdola. Díky své poloze a významu okolních staveb společenského charakteru (základní školy Mikoláše Alše a sportovního areálu Sokolovny Suchdol) a zavedené dopravní infrastruktury v podobě konečné stanice MHD „Suchdol“ nese potenciál stát se společenským subcentrem této oblasti. Z tohoto důvodu se nabízí přiřadit této lokalitě vyšší míru regulace podlažnosti v rozsahu 4RNP, což by umožnilo vytvoření orientačního bodu v těžišti území.

Na uvedených pozemcích je připravován záměr „polyfunkčního domu Za Sokolovnou“, se 4.NP a ustoupeným 5.NP. Záměr byl z hlediska výškových parametrů a umístění ve stabilizovaném území kladně posouzen odborem územního rozvoje hl. m. Prahy, viz. vyjádření č.j. MHMP 1808958/2024 ze dne 30.9.2024.

Dle čl. 98 odst. 2 a) návrhu metropolitního plánu je nutné ve stabilizovaných území přihlídnout k výšce okolní zástavby. Záměr svým hmotovým řešením navazuje na stávající objekt základní školy na pozemku parc. č. 1063/2 k.ú. Suchdol, avšak vlivem rozdílné typologie – rozdílu konstrukčních výšek, je možné umístit na předmětných pozemcích více nadzemních podlaží při dodržení návaznosti na římsy stávajících okolních objektů.

Z výše uvedených důvodů navrhuji úpravu výškové regulace v příslušných čtvercích nad pozemky parc. č. 1103/2, 1103/3, 1103/4 k.ú. Suchdol na 4RNP.

Domnívám se, že úprava výškové regulace nepředstavuje podstatnou úpravu dle § 103 zákona 283/2021 Sb.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028421

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1623

Podatel | **Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03H4V

Identifikátor podání Portálu Pražana | hvpbwsqg

Lokalita | 396, 817, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nesouhlas se zařazením pozemků do plochy les

Vyjádření

trvámna mnou dříve uplatněných námítkách(podáním ze dne 30. 6. 2025 potvrzené námítky, jinak evidovány pod těmito kódy:

— 96r75b— ve vztahu k pozemku parc. č. 4555-1 v k.ú. Modřany

— 4p8kb2— ve vztahu k pozemku parc. č. 4555-1 v k.ú. Modřany(VVN)

— minmnb— ve vztahu k pozemku parc. č. 4555-343 v k.ú. Modřany

— uhnwa9— ve vztahu k pozemku parc. č. 4555-343 v k.ú. Modřany(VVN)

— 4eiz8j— ve vztahu k pozemku parc. č. 4619 v k.ú. Modřany)

Odůvodnění

K pozemku 4555/1 v k.ú. Modřany doplňuji, že 1. až do cca roku 2000 se jednalo o pole, které bylo následně zatrávněno, 2. že se nejedná o les; 3. les tam být nemůže kvůli na pozemku umístěnému vedení VVN a jeho ochrannému pásmu, 4. že označení v katastru jako „les“ vůbec neodpovídá skutečnosti, vzniklo dodatečně z podnětu MHMP a na základě zcela nejednoznačných rozhodnutí z 80. let, která ani nebyla nikdy fakticky vykonána (k zalesnění nikdy nedošlo!) a 5. že v katastru nemovitostí, i přesto, že je tento pozemek veden jako lesní, je upřesněno, že se jedná o trvalé bezlesí. => Z této situace je požadavek MHMP OCP na tom, aby tento pozemek byl zařazen v ÚPn v ploše les, z důvodu, že je nutno trvat na zachování lesa, jen čistou šikanou (která začala už požadavkem vzneseným na změnu označení pozemků v katastru nemovitostí).

Skutečnost, že se jedná o šikanu vyplývá z toho, že v případě pozemku 4555/1, který není lesem, nebyl lesem, MHMP OCP tvrdí, že se jedná o les a požaduje jeho ochranu jako les — ale přitom v případě skutečných lesů umožňuje jejich odnětí v prospěch developerů popřípadě pro svůj vlastní prospěch — viz například:

1. 538/ sídliště Modřany sever - 414/538/5461- zastavitelné transformační plochy+veřejná vybavenost – struktura areálů vybavenosti 15.028 m² –, mělo být určeno pouze pro přírodní rekreaci, plocha je zarostlá stromy, nyní se zastavitelností 2 pater — vlastník HMP;
2. 395/Čechova čtvrť – Modřany – 414/395/5527 – zastavitelné malé rozvojové plochy navazující na stávající infrastrukturu – 13.800 m² – obytná, v KN-mez, stráž – orná půda (ve skutečnosti plocha zarostlá stromy — slouží jako nárazníková plocha, pro RD postavené směrem jih — vlastník HMP;
3. 977/Kunratický les – 412/977/9066; 123/977/3227 - změna z části LR na rekreační plochu o rozloze 60.546 m² – mimo jiných (např. Rezidence ARBORETUM, a.s.) je vlastníkem i HMP; ostatní plocha, jiná plocha – 7.275 m² + 13.633 m² les-PUPFL, platný ÚP -SO3 + LR +SP, v MP rozsah zástavby o 1/3 vyšší – změna ÚP č. Z 2797/14, Z 2722/14 – pro více developerů..., ve skutečnosti je celý prostor zarostlý již vzrostlými stromy...
4. 076/Roztyly – celé území je rozšířeno na OB – souvisí s bodem 3);
5. 549/sídliště Horní Roztyly – 800/549/2311 – rozšíření o plochu veřejného vybavení o 4.patrech – 5.215 m² — více vlastníků, souvisí se změnou Z 2722/14 – pro spol. Trav.Co, a.s.;
6. 719-Sapa – 417/719/1317 – 68.371 m² areály vybavenosti – produkční – návrh na umístění transformační stanice Písnice 110/22kV – (vedení, které dále vede i přes 4555/1 v k.ú. Modřany) – lokalita vymezena jako lokalita komerční vybavenosti – stávající ÚP – ZMK;
7. 075/Nové Dvory – 800/075/2317 – určeno z SP v ÚP na v MPP veřejné vybavení o rozloze 34.431 m² o 4 patrech, vlastník HMP.

V podrobnostech k tomu, že se v případě pozemku parc.č. 4555/1 v k.ú. Modřany nejedná o les a že ani jeho zařazení do PUPFL na základě nesrozumitelných rozhodnutí z 80. let, odkazujících na správní spisy, které jsou MHMP (pořizovateli ÚPn) známy z jeho vlastní úřední činnosti, neboť tato řízení vedl MHMP OCP.

V případě by MHMP OCP nepředložil kompletní spisy Odboru územního rozvoje, mohu jejich části zaslat.

Dálek **pozemku parc.č. 4619 v k.ú.Modřany** opakují, že tento pozemek není součástí PUPFL, jedná se o ZPF, zahradu, přiléhá k zahrádkářské kolonii, odles je oddělen potokem — a tedy trvám na tom, aby nebyl zařazeno plochy lesa, ale do stejné funkční plochy jako je zahrádkářská kolonie (trvám na své dřívější námitce).

Podle mého názoru je zařazení tohoto pozemku do funkční plochy lesa jen další doklad o šikaně ze strany MHMP OCP — neboť pozemek parc.č. 4555/1, který není lesem a nemůže být lesem (*vedení VVN a jeho ochranné pásmo*) ale je formálně v PUPFL trvá MHMPOCP na zařazení do plochy „les“ jen z důvodu, jak je tento pozemek zapsán v katastru (MHMPOCP vyžaduje respektovat zápis v katastru), ALE u pozemku, který v realu není les, není ani součástí PUPFL nehodlá MHMP OCP respektovat stav v katastru nemovitostí (a ani reálný stav) ...

V případě mých pozemků MHMPOCP argumentuje principiální ochranou lesa — ale přitom rozsáhlé plochy skutečného lesa patříci developerům či HMP mění na rozvojové — což je podle mě dokladem, že MHMP OCP nehájí les principiálně — ale jen selektivně a tedy že až nesmyslné hájení lesa, který není lesem (parc.č. 4555/1) nebo vytváření nového lesa ze zahrady navazující na zahrádkářskou kolonii (parc.č. 4619) je podle mého názoru zjevnou šikanou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v zastavitelné části pozemku, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3033538

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1623

Podatel | **Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR042HM

Identifikátor podání Portálu Pražana | dcb62cjz

Lokalita | 396, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti zařazení parcel 4555/1, 4555/343 a 4619 v k.ú.

Modřany do ploch „les na lesních pozemcích“

Odůvodnění

Vážení,

trvám na mnou dříve uplatněných námitkách (podáním ze dne 30. 6. 2025 potvrzené námítky, jinak evidovány pod těmito kódy:

- 96r75b — ve vztahu k pozemku parc. č. 4555-1 v k.ú. Modřany

- 4p8kb2 — ve vztahu k pozemku parc. č. 4555-1 v k.ú. Modřany (VVN)

- minmnb — ve vztahu k pozemku parc. č. 4555-343 v k.ú. Modřany

- uhnwa9 — ve vztahu k pozemku parc. č. 4555-343 v k.ú. Modřany (VVN)

- 4eiz8j — ve vztahu k pozemku parc. č. 4619 v k.ú. Modřany)

K pozemku 4555/1 v k.ú. Modřany doplňuji, že 1. až do cca roku 2000 se jednalo o pole, které bylo následně zatravněno, 2. že se nejedná o les; 3. les tam být nemůže kvůli na pozemku umístěnému vedení VVN a jeho ochrannému pásmu, 4. že označení v katastru jako „les“ vůbec neodpovídá skutečnosti, vzniklo dodatečně z podnětu MHMP a na základě zcela nejednoznačných rozhodnutí z 80. let, která ani nebyla nikdy fakticky vykonána (k zalesnění nikdy nedošlo!) a 5. že v katastru nemovitostí, i přesto, že je tento pozemek veden jako lesní, je upřesněno, že se jedná o trvalé bezlesí. => Za této situace je požadavek MHMP OCP na tom, aby tento pozemek byl zařazen v ÚPn v ploše les, z důvodu, že je nutno trvat na za-chování lesa, jen

čistou šikanou (která začala už požadavkem vzneseným na změnu označení pozemku v katastru nemovitostí).

Skutečnost, že se jedná o šikanu vyplývá z toho, že v případě pozemku 4555/1, který není lesem, nebyl lesem, MHMP OCP tvrdí, že se jedná o les a požaduje jeho ochranu jako les - ale přitom v případě skutečných lesů umožňuje jejich odnětí v prospěch developerů popřípadě pro svůj vlastní prospěch — viz například:

1. 538/ sídliště Modřany sever - 414/538/5461- zastavitelné transformační plochy+veřejná vybavenost – struktura areálů vybavenosti 15.028 m² –, mělo být určeno pouze pro přírodní rekreaci, plocha je zarostlá stromy, nyní se zastavitelností 2 pater — vlastník HMP;
2. 395/Čechova čtvrť – Modřany – 414/395/5527 – zastavitelné malé rozvojové plochy navazující na stávající infrastrukturu – 13.800 m² – obytná, v KN-mez, stráž – orná půda (ve skutečnosti plocha zarostlá stromy — slouží jako nárazníková plocha, pro RD postavené směr jih — vlastník HMP;
3. 977/Kunratický les – 412/977/9066; 123/977/3227 - změna z části LR na rekreační plochu o rozloze 60.546 m² – mimo jiných (např. Rezidence ARBORETUM, a.s.) je vlastníkem i HMP; ostatní plocha, jiná plocha – 7.275 m² + 13.633 m² les-PUPFL, platný ÚP -SO3 + LR +SP, v MP rozsah zástavby o 1/3 vyšší – změna ÚP č.Z 2797/14, Z 2722/14 – pro více developerů..., ve skutečnosti je celý prostor zarostlý již vzrostlými stromy...
4. 076/Roztyly – celé území je rozšířeno na OB – souvisí s bodem 3);
5. 549/sídliště Horní Roztyly – 800/549/2311 – rozšíření o plochu veřejného vybavení o 4.patrech – 5.215 m² — více vlastníků, souvisí se změnou Z 2722/14 – pro spol. Trav.Co, a.s.;
6. 719-Sapa – 417/719/1317 – 68.371 m² areály vybavenosti – produkční – návrh na umístění transformační stanice Písnice 110/22kV – (vedení, které dále vede i přes 4555/1 v k.ú. Modřany) – lokalita vymezena jako lokalita komerční vybavenosti – stávající ÚP – ZMK;
7. 075/Nové Dvory – 800/075/2317 – určeno z SP v ÚP na v MPP veřejné vybavení o rozloze 34.431 m² o 4 patrech, vlastník HMP.

V podrobnostech k tomu, že se v případě pozemku parc.č. 4555/1 v k.ú. Modřany ne-jedná o les a že ani jeho zařazení do PUPFL na základě nesrozumitelných rozhodnutí z 80. let, odkazují na správní spisy, které jsou MHMP (pořizovateli ÚPn) známy z jeho vlastní úřední činnosti, neboť tato řízení vedl MHMP OCP. V případě že by MHMP OCP nepředložil kompletní spisy Odboru územního rozvoje, mohu jejich části zaslat.

Dále k pozemku parc.č. 4619 v k.ú. Modřany opakuji, že tento pozemek není součástí PUPFL, jedná se o ZPF, zahradu, přiléhá

k zahrádkářské kolonii, od lesa je oddělen po-tokem — a tedy trvám na tom, aby nebyl zařazen do plochy lesa, ale do stejné funkční plochy jako je zahrádkářská kolonie (trvám na své dřívější námitce). Podle mého názoru je zařazení tohoto pozemku do funkční plochy lesa jen další doklad o šikaně ze strany MHMP OCP — neboť u pozemku parc. č. 4555/1, který není lesem a nemůže být lesem (vedení VVN a jeho ochranné pásmo) ale je formálně v PUPFL trvá MHMP OCP na zařazení do plochy „les“ jen z důvodu, jak je tento pozemek zapsán v katastru (MHMP OCP vyžaduje respektovat zápis v katastru), ALE u pozemku, který v reálu není les, není ani součástí PUPFL nehodlá MHMP OCP respektovat stav v katastru nemovitostí (a ani reálný stav) ...

V případě mých pozemků MHMP OCP argumentuje principiální ochranou lesa — ale přitom rozsáhlé plochy skutečného lesa patříci developerům či HMP mění na rozvojové — což je podle mne doklad o tom, že MHMP OCP nehájí les principiálně — ale jen selektivně a tedy že až nesmyslné hájení lesa, který není lesem (parc.č. 4555/1) nebo vytváření nového lesa ze zahrady navazující na zahrádkářskou kolonii (parc.č. 4619) je podle mého názoru zjevnou šikanou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v zastavitelné části pozemku, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028427

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1624

Podatel | **PLECITÝ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q00

Identifikátor podání Portálu Pražana | hxry4hus

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková hladina v lokalitě Nad Ondřejovem/V rovinách
úprava z 3 na 2

Vyjádření

Jako vlastník sousedního pozemku, podávám tímto námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy ve vztahu k výškové regulaci v lokalitě Nad Ondřejovem/V rovinách parcela 1736, 1755, 1758 kú. Podolí lokalita 349/Dobeška Z(06) 0 (S), kde je v návrhu stanovena výšková hladina 3, ačkoliv charakter území, urbanistický kontext i stávající regulace odpovídají výškové hladině 2.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Nesoulad s charakterem území a stabilizovanou zástavbou
Dané území je tvořeno převážně nízkopodlažní zástavbou rodinných domů, která je v celém okolí vyznačena výškovou hladinou 2. Navržené zvýšení na hladinu 3 neodráží skutečný urbanistický charakter, narušuje měřítko lokality a je v rozporu s principem „ochrany stávající urbanistické struktury“, který je Metropolitním plánem deklarován.
2. Nelogická výšková diskontinuita
Navržená hladina 3 zde vytváří ostrovní zvýšení výškové hladiny, které není návazné na okolní strukturu (hladiny 2 a 2–3). Vzniká tedy výškový skok, který je v rozporu s metodikou tvůrců MPP, jež zdůrazňuje postupný výškový gradient a plynulost při přechodu mezi hladinami.
3. Zvýšená zátěž na dopravní a technickou infrastrukturu
Hladina 3 umožňuje významně vyšší intenzitu využití území, což by neúměrně zatížilo místní dopravní obsluhu, kapacitně omezené komunikace a technickou infrastrukturu. Území není plánováno ani dimenzováno pro takové navýšení.
4. Nesoulad s cíli ochrany obytné kvality a krajinného rázu

Zvýšení výšky by negativně ovlivnilo osvětlení, zastínění a soukromí u stávajících rodinných domů, což odporuje deklarovanému cíli MPP chránit „kvalitu bydlení v nízkopodlažních čtvrtích“.

Lokalita má navíc charakter přirozeného svahu / klesajícího území, kde výškové navýšení ještě více zvýrazní dopad na vzdálené pohledy a siluetu.

5. Nedostatečné odůvodnění změny v návrhu

V dokumentaci není uveden žádný urbanistický, dopravní ani funkční důvod, proč je zde hladina 3 navržena. Jde o administrativní generalizaci, nikoliv o stav odůvodněný analýzou území.

Návrh řešení

Požaduji, aby byla výšková hladina v této lokalitě upravena z 3 na 2, v souladu s:

- charakterem okolní stabilizované nízkopodlažní zástavby,
- principem ochrany měřítka lokalit,
- existující morfologií území,
- deklarovanými pravidly Metropolitního plánu pro plynulost přechodu mezi výškovými hladinami.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028442

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1625

Podatel | **HUDEČEK ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLRBG

Identifikátor podání Portálu Pražana | hytfdpfdv

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám o vyčlenění pozemku p.č.1342, k.ú.Dolní Počernice z lokality 944/ Dolní Počernice-Horní Měcholupy a nové začlenění do lokality 225/ Dolní Počernice, na kterou přirozeně navazuje.

Odůvodnění

Pozemek, svou alokací, výrazně nezapadá do koncepce oblasti 944 s jejím odůvodněním základních vlastností. V článku odůvodnění typu struktury této oblasti se uvádí , že se jedná o zemědělskou krajinu v rovině, s účelem intenzivního zemědělského využití a mimo jiné i ke zlepšení prostupnosti krajiny. V odůvodnění způsobu využití se uvádí rekreační využití.

Pozemek 1342 s hranicemi komunikace Českobrodská, násep železniční trati Libeň - Kolín a suchá větev toku Rokytky nepatří ani do jedné kategorie odůvodnění typu struktury a způsobu využití oblasti 944. Naopak se přirozeně řadí k živnostenské části oblasti 225, na kterou bezprostředně navazuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028443

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1626

Podatel | **FISCHER EMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00IPU

Identifikátor podání Portálu Pražana | hz49g8gp

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

**NÁZEV | NÁMITKA PROTI NAVRHOVANÉ PODLAŽNOSTI
ZÁSTAVBY KOLEM SLEPÉ ULICE „NA ZVONIČCE“ V JEJÍ
ZÁPADNÍ ČÁSTI, VE ČTVERCÍCH DLE GRAFICKÉHO ODKAZU**

Vyjádření

Námítky ke grafické části Metropolitního plánu, Lokalita 131 / Dvorce

**NÁMITKA PROTI NAVRHOVANÉ PODLAŽNOSTI ZÁSTAVBY
KOLEM SLEPÉ ULICE „NA ZVONIČCE“ V JEJÍ ZÁPADNÍ ČÁSTI, VE
ČTVERCÍCH DLE GRAFICKÉHO ODKAZU**

Podatel nesouhlasí s navrženou podlažností pro předmětné čtverce 4 a 4 (viz grafická příloha); požaduje revizi stávajícího návrhu a korekci podlažnosti tak, aby odpovídala skutečnosti a zároveň reflektovala v minulých letech doložitelnou praxi při rozhodování o výstavbě v území odpovídající zachování 2 a 3 podlaží, viz detailněji připomínka v příloze podání

Odůvodnění

viz detailněji připomínka v příloze podání

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve

stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030008

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1626

Podatel | **FISCHER EMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ32K

Identifikátor podání Portálu Pražana | pxuayu2f

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Máme za to, že vybrané parcely by měly být přesunuty do struktury lokality Z (06) struktura zahradního města, např. do Z (06) Dobeška, nebo vytvořit vlastní označení, např. Z(06) Na Zvoničce nebo Z (06) V Podhájí.

Jedná se o stavební blok se zahradami, pouze s vilkami a uzavřenými vnitřními zahradními bloky. Zcela vybočuje z ostatní heterogenní zástavby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě byla pouze úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava hranic lokality nebo změna struktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že heterogenní strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur, často s různorodým výškovým uspořádáním.

Námítka

ID 3028446

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1628

Podatel | **CIF Alfa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MSK

Identifikátor podání Portálu Pražana | hzud5ziw

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava výškové regulace v lokalitě 027 / Holešovice

Vyjádření

Vlastník navrhuje upravit vybraná pole výškové regulace Pozemků a řešeného území v lokalitě 027 / Holešovice dle přiloženého výkresu tak, aby došlo k dílčímu navýšení maximálně přípustné výšky zástavby v rozsahu Pozemků z hodnoty 8 RNP na hodnotu 12 RNP.

Odůvodnění

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost CIF Alfa s.r.o., IČO: 179 75 093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10 („**Vlastník**“) vlastní pozemky parc. č. 1075/4 jehož součástí je stavba č. p. 213, parc. č. 2312/3, parc. č. 2312/6, parc. č. 2312/7 vše v k. ú. Holešovice zapsané na listu vlastnictví č. 925 („**Objekt**“ a „**Pozemky**“). Vlastník na Pozemcích zamýšlí Objekt „**Rosmarin Business centrum**“ rekonstruovat, a provést jeho další stavební úpravy („**Budoucí záměr**“). Budoucí záměr počítá s hodnotou 12 RNP.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán neodráží skutečný výškový stav v území, a to i přesto, že se jedná o stabilizovanou plochu. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění

pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu.**

B: Argumentace

Krycí list lokality 027 / Holešovice uvádí, že cílem je: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Holešovice se strukturou blokovou. [...] Lokalita Holešovice je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání bloku s nezpevněnými či částečně zastavěnými vnitrobloky, v prolukách a transformačních plochách doplňování zástavby v souladu s charakterem území, rozvíjení prostupnosti podél Vltavy, dotvoření Argentinské ulice zástavbou respektující okolí a naplňující potenciál místa. Vnitrobloky je možné dále rozvíjet v mezích stávajících kapacit s respektem k okolním domům i stávajícím industriálním historicky cenným stavbám. Velké bloky jsou prostupné veřejně přístupnými pasážemi. [...]“. Stanovení převažující výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 8 RNP tomuto cíli však neodpovídá.

Důvodem, je že Objekt na Pozemku má výšku na úrovni 10-11 RNP, sousední stavba na pozemku parc. č. 1095/1 jehož součástí je stavba č. p. 202 v k. ú. Holešovice („**Sousední stavba**“) má dokonce 15 nadzemních podlaží. Tato výšková hladina je stabilizovanou hodnotou v území a je zanesena v územně analytických podkladech, v souladu s cílovým stavem lokality by měla být tato výšková úroveň na Pozemku zachována.

Zařazení Sousední stavby a Objektu do rastru s maximální podlažností 8 RNP tak neodpovídá nejen cílům Metropolitního plánu, ale i skutečnému stavu v území, což je v rozporu s obecným principem kontinuity územně plánovací dokumentace, jež je posílen tím, že jak dle dnešní regulace územním plánem, tak dle navrhované regulace Metropolitním plánem se jedná o stabilizované území.

Takto nastavená regulace neumožňuje realizaci celkové transformace současného Objektu na objekt nový, který by odpovídal požadavkům 21. století. Záměr transformace Objektu, podrobněji viz příloha, spočívá v hloubkové rekonstrukci a nástavbě současného Objektu o dvě ramena nad jeho současnou sníženou částí. Tím dojde k lepšímu využití prostoru a přenesení Objektu technologicky do 21. století. Aby celá tato akce však měla smysl, tak je nutné z důvodu nových technologií a umisťování nových ramen zvednout i současnou regulovanou výšku budovy, počítáno od dnešní hlavní římsy, až na úroveň dnešní celkové výšky. Dle dnešního územního plánu hl. m. Prahy v kombinaci s aplikací ustanovení pražských stavebních předpisů je navržený Budoucí záměr realizovatelný. K budoucímu záměru byly v současné době zpracovány i hmotové studie, které

vycházejí právě ze současné regulace území. Důvodem je, že Vlastník nepředpokládal změnu výškových poměrů ve stabilizovaném území.

Vlastník si tak dovoluje požádat pořizovatele o zvážení změny výškové regulace Pozemku na hodnotu 12 RNP, která lépe odráží současný stav v území a umožní srovnatelné využití Pozemku se současnou regulací územním plánem hl. m. Prahy.

1) Přiměřenost územně plánovací dokumentace

Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009** konstatuje:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Vlastník se domnívá, že snížení výškové úrovně Pozemku, který se nachází je dnešním územním plánem zařazen ve stabilizované ploše a i novým Metropolitním plánem má být zařazen ve stabilizované ploše je nepřiměřené. Důvod Vlastník shledává ve skutečnosti, že nová výšková regulace Pozemku, a to včetně zohlednění čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu, neumožní nahrazení současného objektu objektem novým při zachování potřebného počtu podlaží a instalaci veškerých technologických zařízení. Vlastník, aby tak vyhověl současné regulaci by musel realizovat daleko menší objekt, než který je schopen realizovat za současné regulace územním plánem v kombinaci s ustanoveními pražských stavebních předpisů.

Snížení výškové úrovně přijde Vlastníkovi nepřiměřené i z důvodu, že to není pouze Objekt Vlastníka, který je vyšší než hodnota RNP navržená Metropolitním plánem, ale že i sousední stavby, resp. většina stavebního bloku vymezená ulicemi Dělnická, Komunardů, Jateční a Argentinská dosahuje dnes vyšší výškové úrovně než navrhuje Metropolitní plán. Na závěr je třeba uvést, že navrhovaná výšková hladina pro Pozemky, resp., předmětný stavební blok nerespektuje podlažnosti zanesené v územně analytických podkladech, kdy pro Objekt je zanesen údaj 10 NP a pro Sousední stavbu 11 NP a 15 NP

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly

být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, říká, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

Dle názoru Vlastníka návrh výškové regulace ve vztahu k Pozemku není v souladu se zásadou kontinuity. Důvodem je, že zvolená výšková regulace nenavazuje na současný stav v území. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními pražských stavebních předpisů, neboť v souladu s nimi je na Pozemcích možné realizovat daleko vyšší záměr srov. obrázek č. 2. Tuto změnu výškového uspořádání nemohl Vlastník předpokládat, a to jednak ke skutečnosti, že se jeho Pozemek nachází ve stabilizované ploše, tak ke skutečnosti, že je pořizovatelem, resp. hl. m. Prahou prezentováno, že cílem Metropolitního plánu je zahušťování zástavby, nikoliv její rozšiřování do nezastavěných ploch na okrajích hlavního města.

Obr. č. 2 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Metropolitní plán nově mění regulaci přípustné výšky umisťovaných budov v dotčeném území, a to bez řádného odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním. Přitom změna výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti Pozemků. Jedná se tak bez pochyby o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury přitom zcela jasně vyplývá, že takovýto zásah musí být řádně odůvodněn. Musí být odůvodněna jeho přiměřenost k cíli sledovanému novou regulací, dále to, že nebylo možné zvolit jiné, méně invazivní řešení.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplyvá z něj, proč je právě hodnota 8 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace.

Současně vykazuje navržená výšková regulace vnitřní nekonzistenci ve vztahu k bezprostřednímu okolí. V téže lokalitě jsou se nachází budovy s až 14 NP např. Sousední stavba, přičemž Metropolitní plán pro tyto pozemky rovněž stanoví výškovou regulaci 8 RNP. Bez racionálního a ověřitelného vysvětlení takové rozdíly působí nepřiměřeně.

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za neodůvodněný výrazný zásah do svého vlastnického práva.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů si dovoluje požádat zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 12, a to z důvodu respektování současné maximální výšky staveb dle PSP.

CIF Alfa s.r.o.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle

regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028450

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - námítka 10 - text park ve volné zástavbě čl. 94

Vyjádření**Námítka - textová část návrhu MPP**

Žádáme přenesení věcné úpravy umístění podzemních objektů v městských parcích podle odstavce 6 čl. 90 po přiměřené textové a obsahové adaptaci do nového odstavce v čl. 94 upravující park ve volné zástavbě, tak aby byla za daných podmínek umožněna i podzemní část jinak nadzemní stavby pod regulativem parku ve volné zástavbě.

Odůvodnění

Čl. 90 návrhu MPP upravuje z pohledu zeleně a veřejných prostranství zásadní a striktní regulaci ploch městských parků komplexně a samostatně, vč. pravidel umístění budov s ohledem na cílový charakter tohoto prvku lokality. Park ve volné zástavbě upravený v článku 94 jako regulativ vázaný na stavební blok logicky není s ohledem na jeho "celoplošnost" v rámci lokalit zejména modernistických struktur definován jako plocha, je však svým charakterem obsahově v podstatě identický. Považujeme za zásadní, aby úprava parku ve volné zástavbě vedle své urbanistické funkce umožňovala i v podzemní části systematicky, technicky i právně uchopitelnou správu a rozvoj stávající i nové zástavby. V tomto smyslu je proto třeba umožnění realizace podzemní části staveb, resp. podzemních objektů, v přiměřeně zpravidla širší výměře s ohledem na dodržení norem pro umístění a výstavbu nebo změnu využití staveb v souladu s předpoklady PSP a technických norem a v neposlední řadě rovněž s ohledem na ekonomiku, časovou i ekologickou náročnost budoucího rozvoje a řádnou správu majetku při zachování všech parametrů cílového charakteru lokality a systematické funkčnosti metropolitního plánu jako nástroje tvorby úspěšného města jako celku. Z hlediska veřejných zájmů rovněž konstatujeme, že park ve volné zástavbě svým charakterem plní

funkci stabilizace veřejných prostranství a zeleně, nicméně plán, jako primárně urbanistický nástroj nadzemních částí musí brát ohled i na podzemní části, které právě pro park ve volné zástavbě nabízejí z pohledu veřejného zájmu synergické řešení zachování zeleně nad podzemní částí stavby v rámci stabilizované zástavby. Žádáme proto po přiměřené textové a obsahové adaptaci umožnit vytváření vedle samostatných podzemních objektů především i podzemní části nadzemní stavby v parku ve volné zástavbě pod podmínkou zachování přiměřené zeleně adaptací textu čl. 90 odst. 6 do nového odstavce v čl. 94 upravujícího regulativ park ve volné zástavbě. Text §90 odst. 6 návrhu Metropolitního plánu: „Přípustné je umisťovat stavby podzemních objektů a provádět změny dokončených staveb podzemních objektů za podmínky, že výška prokořitelného prostoru se zeminou nad stropní konstrukcí podzemního objektu umožní trvalou existenci stromů, a to v plošném rozsahu minimálně 80 % plochy stropní konstrukce celého podzemního objektu.“ Přílohou této námítky je doklad vlastnictví společnosti k vybraným parcelám, jichž se tento problém rovněž dotýká a jež dostatečně dokládají oprávnění subjektu k podání námítky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich uvolnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak, a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP bylo shledáno jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů."

Námítka

ID 3028451

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Námítka 11 Cafourkova park ve volné zástavbě

Vyjádření

Odstranění regulativu park ve volné zástavbě

Žádáme o ustoupení/odstranění regulativu park ve volné zástavbě ve vymezeném území (v podrobnosti dle přiloženého zákresu).

Odůvodnění

V rámci adaptace objektu stávající VS formou přestavby na budovu sloužící jako obytný dům připravujeme záměr, který doplní (fyzické napojení s průchodem pod navrženým objektem pro zachování prostupnosti) stávající objekty ulice Cafourkova. Jde o přirozené dotvoření lokality bez narušení stabilizace a v souladu s cílovým charakterem lokality. Předpokládanou půdorysnou podobu záměru přikládáme.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě dle zákresu, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě v daném místě dle zákresu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území

v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytném rozsahu bylo dílčím způsobem

vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3028452

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Lokalita | 209, 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Námítka 12 Cafourkova vyška

Vyjádření**Cafourkova - čtverce výškové regulace - námítka**

Navrhujeme srovnat výškovou regulaci čtverců v rámci stabilizované plochy s navazující zástavbou na hodnotu 15 (podlažnost 10-15 RNP).

Odůvodnění

Čtverce výškové regulace jsou centrovány převážně do uličního prostranství a je tedy z hlediska praktického užití umístěn relativně nešťastně a hodnotou neodpovídá výšce stávající zástavby panelových domů v ulici Cafourkova, které mají výšku 13 nadzemních podlaží a stávající zástavby na křížení ulic Cafourkova / Dolákova s výškou 8 nadzemních podlaží.

Na stávající blok panelových domů v ulici Cafourkova navazuje severně zastavitelný pozemek nás jako dotčeného vlastníka zahrnující stávající objekt výměňkové stanice. V rámci projednání dokupu pozemku rozvíjíme s MČ Praha 8 varianty využití tohoto objektu, včetně přestavby na budovu sloužící např. pro aplikaci koncepce dostupného bydlení či kontribučnímu věcnému či finančnímu plnění podrobený obytný dům, která by doplnila stávající objekty ulice Cafourkova, které rovněž fyzicky do předmětného čtverce výškové regulace zasahují. Jde o přirozené dotvoření bez narušení stabilizace a v souladu s cílovým charakterem lokality. Stávající plocha veřejného parkoviště, která se nachází na druhé straně komunikace Cafourkova, spolu se zástavbou rodinných domů i stávající zástavba panelových domů na křížení ulic Cafourkova / Dolákova sice mají hladinu faktickou nižší, ovšem zde by změna čtverce z 2 na 15 neměla na faktickou výškovou regulaci vliv, jelikož ve stabilizovaném území je stejně zásadní navázání na stávající

zástavbu nebo podle další dohody v území (smlouva o spolupráci s MČ, ÚR apod.) úroveň nižší. Nelze zde tedy z pohledu výšek jít nad stávající stabilizovanou hladinu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše

nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028453

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Námítka 13 - Gdaňská park ve volné zástavbě

Vyjádření

Gdaňská - ustoupení parku ve volné zástavbě - námítka def

Žádáme o ustoupení/odstranění regulativu park ve volné zástavbě ve vymezeném území (v podrobnosti dle přiloženého zákresu).

Odůvodnění

V rámci adaptace objektu stávající VS formou přestavby na budovu sloužící jako obytný dům připravujeme záměr, který doplní (fyzické napojení s průchodem pod navrženým objektem pro zachování prostupnosti) stávající objekty ulice Gdaňská. Jde o přirozené dotvoření lokality bez narušení stabilizace a v souladu s cílovým charakterem lokality. Předpokládanou půdorysnou podobu záměru přikládáme.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje:

„Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3028455

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Námítka 14 - Mazovská park ve volné zástavbě - souhlasná

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Mazovská - ustoupení parku ve volné zástavbě - námítka

Žádáme o ustoupení/odstranění regulativu park ve volné zástavbě ve vymezeném území (v podrobnosti dle přiloženého zákresu).

Odůvodnění

V rámci projednání dokupu pozemku rozvíjíme s MČ Praha 8 varianty využití adaptace objektu stávající VS, včetně varianty přestavby na budovu sloužící např. pro aplikaci koncepce dostupného bydlení či kontribučnímu věcnému či finančnímu plnění podrobený obytný dům, který by urbanisticky doplnil stávající objekty ulice Mazovská. Jde o přirozené dotvoření lokality bez narušení stabilizace a v souladu s cílovým charakterem lokality. Předpokládanou půdorysnou podobu záměru přikládáme.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3028454

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Lokalita | 511, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Námítka 15 - Mazovská výška

Vyjádření**Mazovská - čtverce výškové regulace - námítka**

Navrhujeme srovnat výškovou regulaci čtverce v rámci stabilizované plochy s navazující zástavbou v ulici Mazovská na hodnotu 8.

Odůvodnění

Čtverec výškové regulace je centrovány převážně do nezastavitelné lokality 961 / Vltava sever a je tedy z hlediska praktického užití umístěn relativně nešťastně a hodnotou neodpovídá výšce stávající zástavby panelových domů v ulici Mazovská, které mají výšku 8 nadzemních podlaží. V severní části čtverce výškové regulace, která zasahuje do lokality 511 / Sídliště Bohnice se nachází zastavitelný pozemek nás jako dotčeného vlastníka zahrnující stávající objekt výměňkové stanice a trafostanice. V rámci projednání dokupu pozemku rozvíjíme s MČ Praha 8 varianty využití tohoto objektu, včetně přestavby na budovu sloužící např. pro aplikaci koncepce dostupného bydlení či kontribučnímu věcnému či finančnímu plnění podrobený obytný dům, která by urbanisticky doplnil stávající objekty v ulici Mazovská. Jde o přirozené dotvoření bez narušení stabilizace a v souladu s cílovým charakterem lokality. Změna čtverce z 2 (resp. 4 po posledním veřejném projednání) na 8 by neměla na faktickou výškovou regulaci nezastavitelné lokality 961 / Vltava sever vliv, jelikož v ní nelze stavět. Předpokládanou půdorysnou podobu záměru přikládáme.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v tomto místě je navržena v koncepční návaznosti na výškovou regulaci Sídliště Bohnice. Upozorňujeme, že výšková regulace (tedy čtverce výškové regulace) se vztahuje pouze na stavební bloky nikoliv nestavební bloky a otevřenou krajinu. Výšková regulace v uvedeném čtverci byla upravena na základě námítky vlastníka v rámci veřejného projednání.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028447

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Importovaná - Námítka 7 - Dopplerova - souhlasná

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Námítka - Dopplerova - výška

Navrhujeme změnu výškové regulace RNP na hodnotu 6 v rozsahu vyznačených čtverců našeho zájmového území nebo podle uvážení zpracovatele a s ohledem na urbanistickou logiku v rozsahu relativně malé transformační plochy 411/566/2073 jako celku.

Odůvodnění

Výšková regulace čtverců podle současného návrhu metropolitního plánu v dotčeném území je stanovena na novou hodnotu 4, což ciferně odpovídá i stabilizovaným hodnotám navazující zástavby školských zařízení. S ohledem na probíhající změnu stávajícího ÚP č. 3816/29, jejíž zpracování pořizovatel v příloze odůvodnění deklaruje, a která zahrnuje i námi vlastněné pozemky v území, konstatujeme, že předpokladem pozdějšího multifunkčního využití bylo čerpání výškového potenciálu vůči postupně se zvyšujícímu terénu severním směrem po ulici Dopplerova, dále faktu, že samotné objekty souboru budov školského zařízení ve svých horních partiích při ulici Bellova z pohledu PSP dosahují pěti plnohodnotných RNP a rovněž urbanistické okolnosti, že předmětná veřejná vybavenost v podobě školy byla hmotově primárně řešena jako rozložitá na úkor využití vyšší výškové hladiny, čímž svým typickým svébytným

urbanistickým a architektonickým charakterem vhodně odpovídá dané veřejné funkci a prostupnosti ve vazbě na venkovní hřiště a zelené plochy pro děti školního věku. Posledním předpokladem je pak poloha našich pozemků podléhajících změně při spodním okraji mírného svahu a blízkost kapacitní komunikace ulice Novopetrovické a tedy i logické urbanistické zakončení prostoru při hranici celé lokality a zároveň na předělu mezi faktickou plochou urbanisticky a funkčně specifické veřejné vybavenosti a návrhem řešenou novou transformační plochou. Jak plyne z našich jednání ohledně podnětu s MČ Praha-Petrovice, která návrh na změnu stávajícího ÚP podala, bylo na základě těchto hledisek formulováno i odůvodnění podnětu na probíhající změnu územního plánu 3816/29 s předpokladem až 7 NP včetně ustupujících při kódu míry využití ploch H. Cílem je mimo jiné i umožnění vhodné a ekonomicky životaschopné kombinace funkčního využití, což je pak vhodným řešením i pro dodržení heterogenní struktury cílového charakteru transformační plochy jako celku. Pro úplnost konstatujeme, že s ohledem na cílový charakter lokality, typ struktury a způsob využití transformační plochy 411/566/2073 a s přihlédnutím ke specifčnosti charakteru přiléhajících ploch veřejné vybavenosti (školy) a její vyšší objekty při ulici Bellova zde podle našeho názoru vzniká k uvážení pořizovatele možnost korigovat a případně navýšit jednak hodnotu stabilizovaného čtverce v severní části objektů veřejné vybavenosti a zároveň přehodnotit a sjednotit výškovou hladinu navazující transformační plochy jako celku na hodnotu 6, což umožní v budoucnu lépe využít potenciál navrhované nárožní heterogenní struktury s obytným využitím při hranici lokality např. ve formě ustupujících podlaží apod. Přílohou této námítky je dále doklad vlastnictví společnosti EPRE Reality s.r.o. k dotčenému pozemku dokládající oprávnění subjektu k podání námítky.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028448

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Importovaná - Námítka 8 - Katovická park ve volné zástavbě

Vyjádření

Námítka - Katovická - park ve volné zástavbě

Žádáme o ustoupení/odstranění regulativu park ve volné zástavbě ve vymezeném území (v podrobnosti dle přiloženého zákresu).

Odůvodnění

V rámci adaptace objektu stávající VS formou přestavby na budovu sloužící jako obytný dům připravujeme záměr, který doplní (fyzické napojení s průchodem pod navrženým objektem pro zachování prostupnosti) stávající objekty ulice Katovická. Jde o přirozené dotvoření lokality bez narušení stabilizace a v souladu s cílovým charakterem lokality. Předpokládanou půdorysnou podobu záměru přikládáme. S ohledem na zakončení ulice Katovická obloukem kapacitní komunikace Lodžská jde o přirozené dotvoření bez narušení stabilizace a v souladu s cílovým charakterem lokality. Předpokládanou půdorysnou podobu a polohu záměru přikládáme.

Přílohou této námítky je dále doklad vlastnictví společnosti k dotčenému pozemku dokládající oprávnění subjektu k podání námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či

svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3028449

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | chq2s6sm

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Importovaná - Námítka 9 - Katovická výška

Vyjádření

Námítka - Katovická - výška

Navrhujeme srovnat výškovou regulaci čtverce v rámci stabilizované plochy s navazující zástavbou na hodnotu 12.

Odůvodnění

Čtverec výškové regulace je centrován do uličního prostranství a je tedy z hlediska praktického užití umístěn relativně nešťastně. Nicméně z pohledu navázání zástavby je v ulici Katovická výšková hladina sousedícího čtverce výškové regulace a stávající zástavby určena resp. potvrzena hodnotou 12 RNP. Na ni navazuje zastavitelný pozemek nás jako dotčeného vlastníka zahrnující stávající objekt výměňkové stanice, který rovněž fyzicky do předmětného čtverce výškové regulace spadá. S ohledem na zakončení ulice Katovická obloukem kapacitní komunikace Lodžská jde o přirozené dotvoření bez narušení stabilizace a v souladu s cílovým charakterem lokality. Stávající objekt, který se nachází na druhé straně komunikace Lodžská, která je jinak s parkem ve volné zástavbě dominantní plochou čtverce, má sice hladinu faktickou nižší, tj. 8, zde by ovšem změna čtverce z 8 na 12 neměla na faktickou výškovou regulaci vliv, jelikož ve stabilizovaném území je stejně zásadní navázání na stávající zástavbu nebo podle další dohody v území (smlouva o spolupráci s MČ, ÚR apod.) úroveň nižší. Nelze zde tedy z pohledu výšek jít nad stávající stabilizovanou hladinu 8. Předpokládanou půdorysnou podobu a polohu záměru přikládáme.

Přílohou této námítky je dále doklad vlastnictví společnosti k dotčenému pozemku dokládající oprávnění subjektu k podání námítky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030957

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ003

Identifikátor podání Portálu Pražana | ujrimni2

Lokalita | 070, 756

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Importovaná - Námítka 1 - odstranění P+R v C-IV (RPC) -
souhlasná**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

P+R

Požadujeme odstranit z transformační plochy 411/070/2336 veřejně prospěšnou stavbu 910-624/070/1120 Záchytné parkoviště pro oblast Holešovice – Výstaviště.

Odůvodnění

V rámci uvažované výstavby v dotčeném území předpokládáme splnění požadavků na dopravu v klidu v rozsahu vyplývajícím z Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, tzv. Pražských stavebních předpisů. To znamená, že pro kapacity navrhované na dotčeném území budou navrženy v požadovaném rozsahu parkovací stání. Není v možnostech vlastníka budovat parkovací kapacity nad rámec těchto požadavků, a to mimo jiné z důvodu ochrany životního prostředí v prostoru dotčeného území. Pokrytí požadavků na dopravu v klidu pro okolní území, tedy mimo jiné pro Stromovku, sportovní halu a další zařízení navazujícím území, musí jednotliví vlastníci a provozovatelé řešit na vlastních pozemcích.

Navrhované umístění záchytného parkoviště je v rozporu s č. 125 textové části Metropolitního plánu, který v odst. 1/ uvádí: „Metropolitní plán vymezuje v přímé vazbě na stanice prostředků hromadné dopravy plochy pro záchytná parkoviště P+R, která vytvářejí nabídku pro parkování osobních vozidel zpravidla vně území vymezeného Městským okruhem.“ Navrhované umístění není ani v přímé vazbě na stanice prostředků hromadné dopravy, ani vně území vymezeného Městským okruhem.

V roce 2019 - 2020 byla zpracována územní studie Holešovice – Bubny - Zátory (dále jen Studie), která byla zapsána do registru územně plánovacích činností. S návrhem řešení obsaženém v územní studii se více méně ztotožňujeme, i když jeho výsledná podoba podle našeho názoru částečně rezignuje na stanovené strategické cíle. Studie v dotčeném území s umístěním záchytného parkoviště nepočítá.

Domníváme se, že záchytná parkoviště by mělo město budovat prioritně na pozemcích města, městských částí anebo společností vlastněných městem.

Z uvedených důvodů proto trváme na odstranění veřejně prospěšné stavby záchytného parkoviště z pozemků RPC a i z navazujícího území.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030958

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ003

Identifikátor podání Portálu Pražana | ujrimni2

Lokalita | 028, 027, 070, 845, 706

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Importovaná - Námítka 3 - přeložka stoka B mimo C-IV (RPC) - souhlasná

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Stoka B

Souhlasíme s návrhem a trváme na vedení veřejně prospěšné stavby 910 - 730/-/3 Kmenová stoka B, kanalizace jednotná gravitační, přeložka — návrh ulicí Za Elektrárnou mimo území RPC.

Odůvodnění

V minulosti byly prověřeny dvě varianty vedení veřejně prospěšné stavby 730/-/3 Kmenová stoka B, kanalizace jednotná gravitační. Varianta obsažená v návrhu Metropolitního plánu, tedy její vedení v ulici Za Elektrárnou, je i variantou preferovanou společností RPC. Považujeme za obvyklé, že celoměstsky významné infrastrukturní stavby jsou prioritně vedeny mimo stávající a plánovanou výstavbu v komunikacích vlastněných městem a pouze v případě, že není jiné řešení, umísťují se na pozemky v soukromém vlastnictví.

V souvislosti s úvahami, kdy část přilehlé železniční tratě by měla být umístěna na pylonech, považujeme námi preferované řešení za technicky jednodušší. Tuto variantu podporuje i fakt, že po pozemku RPC severně od kralupské železniční trati by měla vést budoucí pěší tepna lemovaná stromořadím. Tato myšlenka, mimochodem silně

podporovaná MČ Praha 7, je neslučitelná s umístěním stoky v této trajektorii.

Z uvedených důvodů proto souhlasíme a trváme na variantě vedení veřejně prospěšné stavby v ulici Za Elektrárnou.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030959

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ003

Identifikátor podání Portálu Pražana | ujrimni2

Lokalita | 070, 706, 756, 846

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Importovaná - Námítka 4 - C-IV výšky (RPC)

Vyjádření

Výšková regulace

Požadujeme upravit výškovou regulaci základních podlaží ve všech čtvercích výškové regulace nad studií pro změnu územního plánu navrženým zvýšeným nárožním objektem bloku C-IV-3 z hodnoty 8 na hodnotu 12 (viz příloha regulační výkres územní studie Bubny-Zátory).

Současně však zastáváme i nadále dosavadní principiální požadavek upravit v celé transformační ploše 411/070/2336 výškovou regulaci a adekvátní úpravu poměru plochy věží na 8(45).

Odůvodnění

Aktualizace námítky 2025:

Vedle dosavadní trvajících námítky k celkovému uchopení výškové regulace území z hlediska cílů rozvoje města nejen v ploše C-IV a VRÚ Bubny - Zátory (viz odůvodnění níže) žádáme alespoň souladně s aktuálním procesem projednání studie pro rozhodování v území a v souladu se zapsanou studií pro změnu územního plánu přinejmenším uvést v ploše C-IV navrhovanou výškovou regulaci do souladu těmito dokumenty, tj. respektovat existenci 12 NP tzv. nárožního objektu v bloku C-IV-3 při ulici Partyzánská tak, jak jej předpokládá zapsaná a projednaná veřejná územní studie pro změnu územního plánu (viz příloha: obrázek výřez regulační výkres a článek 5.2.9. ÚS regulativ a definice zvýšeného objektu na nárož a pro srovnání čl. 5.2.10. věží). Vzhledem k tomu, že terminologií návrhu metropolitního plánu nejde o věž ani ustoupené NP, ale o výšku

budovy v bloku danou metry a počtem NP, navrhujeme docílit souladu podkladů a dokumentací výškovými čtverci v příslušném umístění nárožního objektu.

Námítka 2022:

Základní principy a priority při využití stanovených územních, resp. metropolitních priorit, jsou vyjádřeny v územně plánovací dokumentaci a v programu rozvoje jak v rovině obecné, tak i specificky k jednotlivým rozvojovým, resp. transformačním plochám. V tomto smyslu jde např. o čl. 10 odst. 7 návrhu metropolitního plánu (dále jen: „MP“), podle kterého: „Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.“

Dále v odstavci 10 předmětného čl. 10 se praví:

„Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny:

a) Metropolitní plán respektuje skutečnost, že vývoj Prahy jako metropole nelze zastavit. Plošným nárokům na rozvoj města do otevřené krajiny však stanovuje výrazná omezení.

b) S přihlédnutím k zásadám dostřednosti a koncentrace energie města Metropolitní plán navrhuje dostatečný potenciál a přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch v blízkosti celoměstského centra a v jednotlivých subcentrech.“

V čl. 13 odst. 3 větě druhé se pak k metropolitním prioritám uvádí:

„Metropolitní priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, ale ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je.“ Toto ustanovení navazuje na obecnou definici odstavce 1 předmětného čl. 13, kde se výslovně hovoří o metropolitních prioritách jako návrhu prvků posilujících rozvoj hodnot a postavení Prahy.

A konečně v článku 15 odst. 3 návrhu MP se uvádí: „Metropolitní plán přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch.“

Platné Zásady územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) pak obecně v bodě 2.2.2. Urbanistická koncepce a specificky k území VRU Bubny v bodě 3.2.8 hovoří o rozšíření celoměstského centra pro umístění funkcí celoměstského významu.

Z hlediska ideové koncepce požadavků na rozvoj hl. m. Prahy je pak rozhodným dokumentem přijatý program rozvoje hlavního města Prahy, Statutem hl. m. Prahy označovaný jako Strategický plán hlavního města Prahy (dále jen „Strategický plán“), který zejména v kapitolách 1.3. Život ve městě a 2.1. Významný region stanovuje tyto specifické cíle a priority:

- Rozšíření centra města novou kompaktní strukturou;
- Vyšší funkční a estetická kvalita nové výstavby;
- Posílení nového obsahu mezinárodní značky Prahy a posílení kulturního turismu o novou moderní výstavbu;
- Aktivní působení směrem k umístění významných mezinárodních institucí;
- Vytvoření dalších lokalit pro incomingový turismus a dotvoření ekvivalentně zajímavých míst za hranicemi historického centra s cílem zajištění disperze turistů a návštěvníků hl. m. Prahy.

Společnost RPC jako odpovědný vlastník a investor se s těmito principy ztotožňuje a v tomto smyslu směřuje veškeré své stavební a urbanistické záměry v daném území. Formulací této a následujících námitek společnost RPC doufá, že napomůže pořizovateli plánu, aby nepřipustil degradaci těchto stanovených cílů rozvoje města, což by bylo v přímém rozporu s požadavky na hodnotově konzervativní, avšak moderně koncipovanou metropoli.

Rámec maximální výšky nové zástavby by měl být zpravidla tvořen horizonty (přírodními – hrany svahů či umělými – vrchní hranou zástavby, pokud je horizont tvořen zástavbou) v dálkových pohledech z důležitých míst města. (Pozn.: Rozhraní země – nebe, čili horizonty, nejsou v takových dálkových pohledech zpravidla tvořeny hranami svahů, nýbrž zástavbou panelových sídlišť na těchto svazích umístěných, čili hranou zástavby.)

Kritérium regulující výšku nové zástavby by tedy mělo být stanoveno tak, že výška nové zástavby v dálkových pohledech nepřekročí horizonty tvořené buď hranami svahů (jedná-li se o přírodní horizonty) nebo hranou zástavby na těchto svazích umístěnou (jedná-li se o umělé horizonty).

Provedená zkouška digitální modelací umístění výškových staveb v území Holešovického meandru prokazuje, že pro nejcitlivější dálkový pohled z Petřína (s Hradčany v popředí) je limitující výška zástavby nepřekračující horizonty cca 175 m, pro pohled z Vítkova cca 125-150m (dle konkrétní polohy staveb). Je tedy zřejmé, že

výška zástavby by vždy měla být určena prověřením v digitálním modelu a jeho přenesení do zákresu v dálkových pohledech z taxativně určených stanovišť.

Z uvedených důvodů navrhuje upravit výškové limity věží v rámci dotčeného území na hodnoty 45 nadzemních podlaží a dále upravit v tomto smyslu grafické plány výškové regulace, tzv. veduty.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenými úpravami, které byly předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, vymezení občanské vybavenosti bodem, vymezení cyklotrasy, odstranění záchytného parkoviště), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030960

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ003

Identifikátor podání Portálu Pražana | ujrimni2

Lokalita | 070, 706

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Importovaná - Námítka 5 - železniční zastávka C-IV (RPC)

Vyjádření**Železniční zastávka**

Požadujeme zrušit a zcela nahradit veřejně prospěšnou stavbu 910-630/070/1040 Odstavné koleje Stromovka železniční zastávkou na trase 630/-/10 Praha - Kralupy nad Vltavou - návrh nebo alespoň navrhovanou železniční zastávku umístit na trati do sousedství bezprostředně přiléhajícího navrhovaného bloku C-IV-6.

Odůvodnění

Vybudování nové železniční zastávky na trase Nádraží Bubny – Roztoky v blízkosti ulice Partyzánské mezi sportovní halou a dotčeným územím požadujeme z důvodu předpokládaného potenciálu a využití území. Obecně se domníváme se, že je žádoucí intenzivnější využití železniční sítě na území hl. m Prahy jako jednoho z prostředků městské hromadné dopravy. Cestou k tomuto cíli je vybudování nových železničních zastávek na stávajících trasách. V dotčeném území se ani výhledově nenabízí žádné jiné řešení zajištění dopravní obslužnosti veřejnou dopravou. Kralupská trať byla dříve vedena pod názvem „městská linka“, dá se tedy předpokládat, že k využití pro MHD byla uvažovaná i v minulosti. Vytvoření zastávky sebou samozřejmě přinese i omezení individuální dopravy, což je v území navazujícím na rekreační oblast Stromovky vysoce žádoucí.

Rovněž tak nepovažujeme odstavné koleje v tomto, nyní sic vnitřně periferijním, ale do budoucna a z pohledu návrhu MP významně rezidenčně urbanizovaném prostředí hybridní struktury za šťastné a městotvorné prostředí.

Z uvedených důvodů požadujeme zapracovat tuto námítku do návrhu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy a vymezení občanské vybavenosti bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv vymezení veřejně prospěšné

stavby 910-630/070/1040 Odstavné koleje Stromovka, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3030961

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1629

Podatel | **EP Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ003

Identifikátor podání Portálu Pražana | ujrimni2

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Občanská vybavenost - námítka - plocha Garbe

Vyjádření

Žádáme alternativně nebo v kombinaci o systémovou textovou úpravu čl. 143 a násl. návrhu metropolitního plánu nebo parametrickou úpravu této konkrétní plochy veřejné občanské vybavenosti 800/070/2360 umožňující alepoň rozsah využití zejména prvků rekreační ale i komerční vybavenosti v rámci návrhových ploch vybavenosti občanské ve smyslu stávající funkční plochy ZKC podle stávajícího územního plánu nebo o úplné odstranění plochy 800/070/2360 z návrhu metropolitního plánu (viz odůvodnění).

Odůvodnění

V zájmu právní kontinuity a jistoty, ale i obecné kvality připravované plánovací dokumentace žádáme o nápravu podle našeho názoru zřejmého nedostatku návrhu MPP (nejen) oproti stávajícímu územnímu plánu, tj. znemožnění životaschopného funkčního mixu využití různé veřejné vybavenosti při zachování dominantního využití podle příslušné šrafy plochy mezi občanskou a rekreační či komerční veřejnou vybaveností - ať už výčtem konkrétních prvků dalších veřejných vybaveností (což v textu umožňuje částečně rekreační vybavenost, ovšem nikoli občanská a komerční) nebo obecnou provazbou mixu různých druhů veřejné vybavenosti v rámci jejich dělení v čl. 143 odst. 1 písmeno a (komerční) b (občanská). a c (rekreační).

Vzhledem k tomu, že v současnosti jako investor hledáme i prostřednictvím debaty o plánovací smlouvě ve spolupráci s našimi partnery z MČ a HMP životaschopné umístění různých forem veřejné vybavenosti pro objekt památkově chráněné budovy historické elektrárny, jež vyplňuje prostor dotčené plochy v srdci budoucí hybridní výstavby, domníváme se, že nebylo v zájmu tvůrce návrhu

znemožnit prostupnost občanské, rekreační a komerční vybavenosti v rámci jednoho objektu veřejné vybavenosti.

Rovněž zdůrazňujeme, že i stávající našimi partnery v debatě navrhovaná plocha ZKC, která je v současnosti diskutována na úrovni regulace pro rozhodování v území a návrh MPP ji prostorově jako občanskou vybavenost přejímá, přiměřené tomto případě diskutované dílčí rekreační využití nař. formou neorganizovaného sportu umožňuje:

5c) ZKC – kultury a církve

Hlavní využití:

Plochy pro kulturní a církevní zařízení všech typů, zejména muzea, galerie, divadla, koncertní sítě,

multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení.

Přípustné využití:

Zařízení pro neorganizovaný sport. Ambulantní zdravotnická zařízení, administrativní zařízení,

související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové,

plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické

infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: školská zařízení,

mimoškolní zařízení pro děti a mládež, lůžková zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb,

obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného

stravování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: ubytovací zařízení do 100 lůžek, drobnou nerušící výrobu a služby, stavby, zařízení

a plochy pro provoz PID.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti

dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem

lokality a s podmínka

V rámci konzultací připomínek jsme rovněž nabyli "dojmu", že z hlediska rozumného očekávání logickou otázkou důvodu absence této provazby (rekreace v rámci občanské vybavenosti) snad nelze zhojit ani zněním čl. 144 odst. 2 návrhu obecně umožňujícím umísťovat veřejnou vybavenost všech druhů ve smyslu čl. 143 kdekoli ve všech obytných a produkčních zastavitelných lokalitách, což je rovněž překvapivé a utvrdilo nás to v potřebě formulování této z hlediska fungování provazeb plánu zásadní připomínky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě požadavku městské části na ochranu historické budovy, se kterou se pořizovatel ztotožnil bylo v návrhu obsahu změny navržena stabilizace stavu s návrhem na kulturní využití (ZKC). Plocha tedy byla vyjmuta z plochy určené pro transformaci na smíšené obytné využití.

Pro převedení tohoto rozhodnutí do regulativů MPP pořizovatel využil regulaci návrhové plochy občanské vybavenosti, která šíří regulativů odpovídá nejbližší funkci ZKC dle ÚP SÚ. Rekreační využití je v těchto plochách nově přípustné.

Systémová úprava článku 143 odst. 1 textové části MPP na základě konkrétního případu není vhodná. Tento požadavek byl prověřen a úprava textové části z důvodu systémové provázanosti nebude provedena. Metropolitní plán stanoví podmínky obecně, s mírou podrobnosti odpovídající ÚP SÚ.

Námítka

ID 3028459

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1630

Podatel | **Rohan E one, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZVI

Identifikátor podání Portálu Pražana | i2t5e47j

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podkladní vrstvy - aktualizace

Vyjádření**Lokalita 068 / Rohanské nábřeží:****Podkladní vrstvy - aktualizace**

Požadujeme aktualizaci podkladní vrstvy Parcelní kresba, případně doplnění informace ve výkresech MPP o datu, ke kterému je Parcelní kresba aktuální. Neaktuální kresbu obsahují veškeré výkresy s vloženou podkladní vrstvou Parcelní kresba.

Odůvodnění

Odůvodnění: Podkladní vrstva výkresů Metropolitního plánu Parcelní kresba neodpovídá aktuálnímu stavu evidence katastru nemovitostí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP je zpracován nad katastrální mapou jako zákonným mapovým podkladem, vztaženým ke stavu evidence katastru nemovitostí k 28. 2. 2023. Tento údaj je uveden v grafické části v legendě daného výkresu. Aktualizace katastrální mapy v průběhu pořizování MPP není možná, protože územní plán musí být zpracován nad jednotným a stabilním mapovým podkladem vztaženým ke konkrétnímu datu. Průběžná aktualizace parcelní kresby by vedla k rozdílným podkladům v jednotlivých fázích projednání a k narušení přezkoumatelnosti dokumentace. Změny v evidenci katastru nemovitostí probíhají kontinuálně a nelze je v procesu pořizování územního plánu zobrazovat aktualizovaně, aniž by došlo k podstatným úpravám návrhu vzhledem k souvisejícímu vymezení zastavěného území dle zákona a návazných regulativů.

Podle § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, platí že výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydávají se v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000. Z uvedeného vyplývá, že jde o podklad v měřítku katastrální mapy a nikoli o katastrální mapu aktuální v době vydání územního plánu. MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6). Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný. MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Metropolitní plán vymezuje regulativy na základě stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně. Stavební zákon neukládá automatické přizpůsobení rozhodného data každé další fázi projednání a jeho určení je výsledkem správního uvážení pořizovatele, které musí být racionální, přezkoumatelné a řádně odůvodněné. Dále podrobněji viz příloha P.230 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028456

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1630

Podatel | **Rohan E one, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZVI

Identifikátor podání Portálu Pražana | i2t5e47j

Lokalita | 068

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Stavební uzávěra - odstranění

Vyjádření**Lokalita 068 / Rohanské nábřeží:****Stavební uzávěra - odstranění**

Požadujeme odstranění stavebních uzávěr nacházejících se m.j. v plochách 411/068/2322, 411/068/2515 a 411/068/2516 (např. zobrazena na výkrese O01).

Odůvodnění

Odůvodnění: Stavební uzávěry (původně nazvané např. „Pobřežní III, 1.etapa, úsek Šaldova – Za Invalidovnou“ a „Pobřežní III, 2.etapa, úsek Za Invalidovnou – Voctářova“ byly zrušeny/pozbyly platnosti ke dni 1.7.2025 (na základě §326 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů). Jejich nyní již bezdůvodné opětovné zavedení (zřízeny byly historicky z důvodu předpokládané výstavby komunikace, která je dnes již dokončena a v provozu) do návrhu územního plánu (Metropolitní plán) snižuje hodnotu a využitelnost předmětných pozemků a omezují přípravu projektu Rohan City.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno.

Koordináční výkres O01 bude upraven, již neplatné stavební uzávěry budou z výkresu odstraněny.

Jedná se o limit v území, který není předmětem projednání návrhu MPP. Návrh MPP je pouze přebírá a zobrazuje v koordinačním výkresu (který sám o sobě není závazný – je pouze součástí odůvodnění). Nicméně v rámci aktualizace limitů bude zobrazena aktuální vrstva – tedy bez již neplatných předmětných uzávěr. Neaktuální stavební uzávěry budou odstraněny. Z výše uvedeného důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028457

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1630

Podatel | **Rohan E one, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZVI

Identifikátor podání Portálu Pražana | i2t5e47j

Lokalita | 068, 848

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Technická infrastruktura – zakres horkovodu - aktualizace

Vyjádření***Lokalita 068 / Rohanské nábřeží:*****Technická infrastruktura – zakres horkovodu - aktualizace**

Požadujeme aktualizaci zakresu trasy Hlavního tepelného napaječe v ploše 411/068/2515 dle skutečného stavu. Neaktuální zakres je vyznačen například ve výkrese Z03. Vyznačení aktuálního stavu a návrhu opravy zakresu je na obrázku (výřez z výkresu Z03) níže popsán takto:

- žlutý rámeček ohraničuje oblast v níž je úprava požadována,*
- neaktuální trasa Hlavního tepelného napaječe uvnitř rámečku vyznačena modře dle příslušné legendy výkresu Z03 a přeškrtnuta červeně*
- zelená čára uvnitř rámečku vyznačuje požadovanou úpravu trasy (schematická trasa dle již realizovaného kolaudovaného stavu)*

Odůvodnění

Odůvodnění: Zakres aktuálního stavu technické infrastruktury neodpovídá skutečnému stavu. Požadovaná úprava je navržena dle skutečného stavu dle kolaudačního rozhodnutí UMČ Praha 8, č.j. R/2025/13854/2 ze dne 24.1.2025, které nabylo právní moci dne 14.2.2025.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, vymezení stavového prvku Hlavní tepelný napáječ v lokalitě 068, v transformační ploše 411/068/2515, bude upraveno ve výkresu Z03.

Stavba dílčí přeložky již byla realizována. Návrh MPP bude upraven. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale pouze o dílčí uvedení do souladu se stávajícím stavem v území.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028458

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1630

Podatel | **Rohan E one, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZVI

Identifikátor podání Portálu Pražana | i2t5e47j

Lokalita | 068, 160

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Veřejně prospěšné stavby (VPS) 910-760/-/51 Kabelový tunel Karlín - úprava

Vyjádření***Lokalita 068 / Rohanské nábřeží:*****Veřejně prospěšné stavby (VPS) 910-760/-/51 Kabelový tunel Karlín - úprava**

Požadujeme aktualizaci zákresu polohy, nebo šířky trasy VPS technické infrastruktury 910-760/-/51 Kabelový tunel Karlín ve vyznačené části plochy v lokalitě 068/Rohanské nábřeží. Požadovaná úprava výkresu Z04 je vyznačena na obrázku (výřez výkresu Z04) níže je popsána takto:

- žlutý rámeček ohraničuje oblast v níž je úprava požadována,

- část trasy VPS 910-760/-/51 Kabelový tunel Karlín, kde požadujeme její odstranění z vyznačených ploch je vyznačena červeně

Odůvodnění

Odůvodnění: Nesoulad MPP s dokumentem Rohanský ostrov – Urbanistická studie s regulačními prvky a ani její nyní zpracovanou aktualizací (zpracovatel: Pavel Hnilička Architects + Planners, s.r.o.). Touto Urbanistickou studií a rekapitulací nastavených regulačních prvků v tzv. Regulačním výkrese jsou parametry smluvně zakotveny mezi hl.m. Prahou, MČ Praha 8 a společností Konsorcium Rohan, s.r.o., která tuto lokalitu rozvíjí. Omezení vyvolané uplatněním pravidel VPS včetně možnosti vyvlastnění ploch pro realizaci VPS je v rozporu s těmito smluvně zakotvenými závazky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že trasa kabelového tunelu je vedena ve stávající komunikaci. Do zmiňovaných pozemků zasahuje zakreslený koridor VPS 910-760/-/51 o celkové šířce 30 m, vlastní kabelový tunel je navrhován mimo zmiňované pozemky. V koridoru VPS nesmí být realizován záměr, který by znemožnil realizaci příslušné infrastruktury. Vymezený koridor v podrobnosti územního plánu je vymezen flexibilněji než konkrétní záměr, což umožňuje praktickou koordinaci záměru v území - po prokázání souladu je ale přípustné vymezený koridor využívat i jinak než pouze

pro technickou infrastrukturu. Z toho důvodu má koridor větší šířku. Bude předmětem následných řízení. Aktualizaci vymezení koridoru je možné řešit změnou MPP.

Námítka

ID 3028477

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1632

Podatel | **Business Park Centrum a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1LB

Identifikátor podání Portálu Pražana | i493cgg7

Lokalita | 112, 028, 827, 320

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zvýšení výškové hladiny zástavby z 3 RNP na 6 RNP

Vyjádření

Navrhovatel žádá úpravu Metropolitního plánu spočívající ve **zvýšení výškové hladiny zástavby v území tzv. Hradčanského rozhraní z 3 RNP na 6 RNP nadzemních podlaží.**

Odůvodnění

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

1. Navrhovatel – jako vlastník dotčených pozemků v území tzv. Hradčanského rozhraní – uzavírá vzájemně odsouhlasenou **Plánovací smlouvu (S/00989/2025/ORI)** mezi MČ Praha 6, společností Letná Park Centrum a.s. (IČO 275 87 878) a společností Business Park Centrum a.s. (IČO 257 44 097) (dále jen „**Plánovací smlouva**“).

Uzavření Plánovací smlouvy bylo již **závazně schváleno usnesením Zastupitelstva MČ Praha 6 dne 10. 11. 2025, č.j. ZMČ-0523/25.**
<https://usneseni.praha6.cz:1190/usneseni/usneseni/25024>

Schválená Plánovací smlouva předpokládá využití zástavby s hrubou podlažní plochou HPP až 25 000 m² a povolenou výškou zástavby 22 m nad úrovní ulice Milady Horákové, čehož nebude možné bez zvýšení výškové hladiny dosáhnout. Zároveň je možné asanovat 2 stávající budovy z celkových 5 v území.

2. Území Hradčanského rozhraní je dlouhodobě urbanisticky deformované a zcela odtržené od okolní hodnotné zástavby

Předmětné území nelze jakkoliv srovnávat s rezidenční vilovou čtvrtí v ulicích Slavíčkova či Na Zátorce, která je od příslušné lokality oddělena železničním koridorem. Příslušné pozemky jsou již několik desetiletí vystaveny **dopravní a hlukové zátěži**, a to zejména:

- **jižní strana** – čtyř - až pětiproudá páteřní komunikace metropolitní třídy Milady Horákové + dva tramvajové pásy,
- **severní strana** – železniční koridor
- **západní strana** – vjezd a výjezd do/z Dejvického tunelu (komplex tunelu Blanka).

Území je tak **fyzicky i funkčně zcela izolováno** od historické a hodnotné vilové zástavby. Zvýšení výškové hladiny v něm **nemůže narušit charakter** okolních vil, neboť území k této zástavbě urbanisticky ani funkčně nenáleží.

3. Okolní zástavba již nyní dosahuje 4–6 nadzemních podlaží, území proto není již teď výškově homogenní

Bezprostřední okolí obsahuje několik budov vyšší výškové hladiny:

- **Stavebně povolený objekt** západně od řešeného území (mezi vjezdem do tunelu Blanka a stadionem Sparta) má 6-7 RNP s výškou zástavby až 29 m nad úrovní metropolitní třídy Milady Horákové.
- **Připravovaná zástavba** na východní části od řešeného území předpokládá také výškovou úroveň 6 RNP.
- **Domy na Milady Horákové 29/97** – 6 RNP, vzdáleny šikmo cca 100 m od řešeného území.

Požadovaných 6 RNP je tak **zcela v souladu se současným či plánovaným charakterem okolní zástavby** a nijak nezasáhne do panoramatu či genia loci oblasti.

4. Vyšší podlažnost je nezbytná pro kvalitní a zdravé bydlení v extrémně zatíženém území

Území je trvale vystaveno **hluku, prašnému smogu, vibracím a emisím** z intenzivní pražské dopravy. Pokud by zde měl vzniknout bytový fond, je **veřejným zájmem**, aby:

- byty byly situovány ve **vyšších podlažích**, kde je
 - nižší koncentrace exhalací,
 - zásadně nižší hluková zátěž,
 - výrazně vyšší kvalita vzduchu,
 - lepší oslunění a výhledové parametry (Letenská pláň, pražské panorama).

Existující třípodlažní limit by v praxi ztížil vznik bydlení splňujícího základní hygienické požadavky.

5. Požadavek odpovídá koncepci zahuštění zástavby a tvorbě funkčního městského prostředí

Navýšení na 6 RNP je zcela v souladu s principy moderního urbanismu a cíli města Prahy na:

- **zahušťování zastavěného území v místech s napojením na veřejnou dopravu (metro, tramvaj, vlak),**
- **vytváření polyfunkčních bloků,**
- **tzv. města krátkých vzdáleností,**
- **zlepšování kvality veřejného prostoru**
- **předmětné území je v ÚAP metropolitního plánu součástí lokality 053 Hradčanská s hybridní strukturou.**

Navrhovatel je připraven transformovat dnešní **nefunkční, zanedbané a dopravou zničené území v kompaktní polyfunkční blok** s převažující kombinací bydlení, ubytování, služeb a dále zeleně s veřejnými prostory, který nebude území dále hyzdit, ale naopak jej **kvalitativně pozvedne**.

Vyšší zástavba je přitom předpokladem a podmínkou pro vznik **funkčně i ekonomicky životaschopného** městského bloku, který přinese nové pracovní příležitosti, kvalitní bydlení i veřejná prostranství.

6. Požadavek na vyšší zástavbu a zahuštění je v souladu se závěry Testovacího plánování

Proces tzv. testovacího plánování na předmětné území probíhal více než jeden rok za účasti 4 vybraných architektonických ateliérů. Poradní výbor, složený se zástupců majitelů pozemků, zástupců Prahy 6, magistrátu HMP a Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) a profesionálů v oborech architektury a urbanismu, doporučil principy budoucího rozvoje lokality a návrh regulačního výkresu, které se promítly do Plánovací smlouvy (blíže specifikované v bodě 1. výše) uzavřené s městskou částí Praha 6. Celý proces byl konzultován s odborníky z řad památkářů, dopravních inženýrů, správců dopravní infrastruktury, krajinných architektů apod. a dále představen veřejnosti v rámci 3 kolových „sousedských“ setkání a workshopů. **Na parametrech uvažované zástavby (HPP až 25,000 m², výška až 22 m, demolice 2 stávajících domů) tak panuje politická i odborná shoda.** Více informací o procesu testovacího plánování lze nalézt na <https://hradcanskerozhrani.cz/>

Regulační výkres pro Hradčanské Rozhraní, autor IPR, říjen 2024:

7. Předchozí námítky

Máme ze to, že předchozí námítky a připomínky podané dne 28.6.2022 nebyly řádně vypořádány.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava struktury lokality Hradčanská, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí

hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Vymezení ploch v návrhu Metropolitního plánu je navrhováno i na základě prověření a přihlédnutí k existujícím dohodám v území, běžícím řízením dle stavebního zákona či pořizovaným změnám dosavadního ÚP SÚ a územním studiím. Dále na základě komplexního posouzení konkrétních ploch byla pro některé transformační a rozvojové plochy doplněna podmíněnost plánovací smlouvou s provázáním na stávající právní stav. Výše uvedený postup je podrobně popsán v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Dohody v území, pokud to bylo možné a pokud tomu nebránily ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. nepřekonatelná negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, byly do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s pořizovateli a zpracovateli dostupnými podklady k záměrům v území, jakož i vzhledem k cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona i všem zájmům chráněným právními předpisy.

S ohledem na legitimní očekávání vlastníků a požadavky na transparentní, rovné a předvídatelné chování municipalit bude i při uzavírání podmiňujících plánovacích smluv, dle informace ze strany určeného zastupitele, reflektována dosavadní praxe hl. m. Prahy při uzavírání plánovacích smluv (resp. dříve smluv o spolupráci), tj. stávající Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Nepřímý význam má též regulativ pro nedokončené záměry vymezený v čl. 167 MPP, jehož smyslem je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Regulativ zajišťuje, že záměry, u nichž bylo zahájeno řízení (podle stavebního zákona nebo NSZ) před datem nabytí účinnosti MPP, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, se pro účely MPP považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního ÚP SÚ. Pokud tedy nějaká dohoda v území měla svůj odraz v konkrétním záměru a v zahájeném řízení o něm, MPP zajišťuje její kontinuitu i tímto způsobem.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplyvá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029515

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1633

Podatel | **VACHATOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01CCG

Identifikátor podání Portálu Pražana | n8uizr99

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zachování původní výškové regulace.

Vyjádření

Žádám o zachování původní výškové regulace pater, tak jak bylo navrženo v návrhu MP 2022.

Odůvodnění

Ráda bych požádala o zachování původní výškové regulace pater z důvodu vytváření vysokých bariér v krajině a dále přílišného zahušťování lokality obyvateli. Bylo by také dobré zachovat stávající prostory a vytvářet nové prostory pro místní obyvatele, kde mohou pracovat (kanceláže, nerušící výroba apod.), nejenom přespávat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v transformační ploše 411/157/2484 je navržena s ohledem na právní kontinuitu ÚP SÚ HMP a reflektuje navrženou kapacitou hrubých podlažních ploch v Metropolitním plánu 2,0. Vzhledem k legitimnímu očekávání vlastníka pozemku je navrženo výškové uspořádání umožňující variabilitu řešení. Podrobnější výšková regulace na jednotlivé objekty je stanovena v pořizované Územní studii Vysočany, která bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

Předmětná plocha je zatížena nadmístní významným nadzemním vedením elektrické energie a navržené výškové uspořádání reflektuje variabilitu pro prostorové uspořádání zástavby. Dále uvádíme, že v rámci vážení soukromého a veřejného zájmu a na základě podrobnějšího prověření v územní studii byla transformační plocha redukována s ohledem na zachování sportovně rekreačního areálu

v severní části území a na blízkost přírodního prostoru Rokytky. Dalším omezením využití pozemku v podobě snížení maximální výškové hladiny na 6 RNP by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv vlastníka.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu

nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení

vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031024

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1633

Podatel | **VACHATOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXJ07

Identifikátor podání Portálu Pražana | uz9rw5te

Lokalita | 084, 307, 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Výšková regulace mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská

Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací v transformační ploše 411/503/2440. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují mé nemovitosti a pozemky.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.

Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70 %.

Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací.

Strukturu lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města by měl Metropolitní plán chránit základní strukturální rysy tohoto území a podporovat jejich posílení.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2. Jedinou stavbou na této ploše je prodejna a servis společnosti NH Car, s.r.o.

Zároveň celá tato nezastavěná plocha by měla být definována ZP s rekreačním využitím, viz aktuálně platný územní plán.

Transformační plocha 411/503/2440 mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská o rozloze 34230 m² je v současném územním plánu vedena jako plocha ZP.

V novém metropolitním plánu (2025) je z hlediska stability a míry využití území stanoven způsob využití jako obytný s hybridní strukturou. Koeficient maximálního zastavění budovami Z_{max} : je stanoven na 70 % a koeficient základního zastavění budovami Z_z : je stanoven na 35 %. Koeficient Z_z přitom představuje typickou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu a slouží pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch. Transformační plocha 411/503/2440 a tyto stanovené míry využití území hrubě narušují a poškozují sousední lokalitu 307 / Nad Kyjským Rybníkem, která je stabilizovaná, má strukturu zahradního města s podlažností 2. Městská část Praha 14 na zářijovém zastupitelstvu schválila Memorandum a navazující Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích. U této lokality je stanoveno, že se má pouze dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nad Kyjským Rybníkem se strukturou zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení uliční sítě, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a napojení veřejných prostranství lokality na okolní lokalitu. Nové stavby musí navazovat na stávající rezidenční strukturu – zejména vilovou a nízkopodlažní bytovou zástavbu.

Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo objemovými odchylkami.

Tomu neodpovídá návrh transformační plochy, kde je přes místní Vajgarskou ulici navržen přechod ze stabilizované plochy s výškovou regulací 2 do transformační plochy s výškovou regulací 8 a 12 a kde je ještě další možnost navýšení maximálního počtu RNP (viz článek 103) o další 2 – 3 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží).

Důrazně požadujeme vyjádření, z jakého důvodu došlo k této změně, směřující k likvidaci veřejné zeleně a zásadnímu narušení charakteru čtvrti, uvažovanému zásahu, který je v rozporu s proklamacemi Memoranda a Pravidly pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaném území Městské části Praha 14.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit není měněnou částí. Vymezení parku ve volné zástavbě není převažující zájem v území, ve kterém MPP otevírá potenciál pro doplnění zástavby z důvodu zkompaktnění, využití stávající infrastruktury a udržitelného rozvoje.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potencionálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Hodnoty ploch výškové regulace 8 nebo 12 stanovené v souvislosti s vymezením transformační plochy 411/503/2440 tak samy o sobě nemění zásadu respektu k měřítku stabilizované zástavby a neznamenají automatickou přípustnost RNP při posuzování záměru ve stabilizovaném území lokality 307.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené

potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028495

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1634

Podatel | **KUDRNOVSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP49

Identifikátor podání Portálu Pražana | i5t6qvbj

Lokalita | 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

S navrženým řešením jako vlastník souhlasíme.

Odůvodnění

Záměr navazující zástavby v návaznosti na umístění Terminálu - Sever podporujeme. Přínosy terminálu pro dopravní napojení oblasti Letňany, Čakovice a Ďáblice považujeme za zjevné a s postupujícím dopravním kolapsem na ulici Cínovecká za zásadní.

Řešení území navazuje na Studii Unit architekti s.r.o. ze 12/2024, která nám byla prezentována zástupci HLMP a se kterou jsme vyjádřili souhlas.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028496

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1634

Podatel | **KUDRNOVSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP49

Identifikátor podání Portálu Pražana | i5t6qvbj

Lokalita | 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

S navrženým řešením jako vlastník souhlasíme.

Odůvodnění

Záměr navazující zástavby v návaznosti na umístění Terminálu - Sever podporujeme. Přínosy terminálu pro dopravní napojení oblasti Letňany, Čakovice a Ďáblice považujeme za zjevné a s postupujícím dopravním kolapsem na ulici Cínovecká za zásadní.

Řešení území navazuje na Studii Unit architekti s.r.o. ze 12/2024, která nám byla prezentována zástupci HLMP a se kterou jsme vyjádřili souhlas.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029003

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1634

Podatel | **KUDRNOVSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP54

Identifikátor podání Portálu Pražana | jth7rnnw

Lokalita | 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

S navrženým řešením jako vlastník souhlasíme.

Odůvodnění

Záměr navazující zástavby v návaznosti na umístění Terminálu - Sever podporujeme. Přínosy terminálu pro dopravní napojení oblasti Letňany, Čakovice a Ďáblice považujeme za zjevné a s postupujícím dopravním kolapsem na ulici Cínovecká za zásadní.

Řešení území navazuje na Studii Unit architekti s.r.o. ze 12/2024, která nám byla prezentována zástupci HLMP a se kterou jsme vyjádřili souhlas.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029004

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1634

Podatel | **KUDRNOVSKÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP54

Identifikátor podání Portálu Pražana | jth7rnnw

Lokalita | 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

S navrženým řešením jako vlastník souhlasíme.

Odůvodnění

Záměr navazující zástavby v návaznosti na umístění Terminálu - Sever podporujeme. Přínosy terminálu pro dopravní napojení oblasti Letňany, Čakovice a Ďáblice považujeme za zjevné a s postupujícím dopravním kolapsem na ulici Cínovecká za zásadní.

Řešení území navazuje na Studii Unit architekti s.r.o. ze 12/2024, která nám byla prezentována zástupci HLMP a se kterou jsme vyjádřili souhlas.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028498

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1635

Podatel | **PŘIBYL RADOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O5D

Identifikátor podání Portálu Pražana | i6jidhec

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hloubětín - zahrada s chatou

Vyjádření

Zachování možnosti rekonstrukce chaty cca. z roku 1950 na adrese Zálužská ev.č. 86, Praha 9 – Hloubětín,, na pozemku 1334/5 o výměře 53 m2, i když se jedná o specifikaci území Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Pražský zlom.

958 / Pražský zlom, N (19) R [S]

Odůvodnění

Zahradu v Hloubětíně 133/4 s chatou 1334/5 jsme původně kupovali s bývalou manželkou v r. 2009 za účelem stavby rodinného domu. Z rodinných důvodů jsem se stal jejím jediným vlastníkem. V poslední době nemovitost držím už jen pro dceru, aby si tam někdy v budoucnu případně mohla zařídit bydlení. Pro mne je v současné době, bez vybudování lepšího přístupu, chata nedostupná, protože se pohybuji na invalidním vozíku a zahrada je svažité a chata se nachází v její horní části.

K chatě se dochovala neúplná stavební dokumentace. V současnosti řeším se stavebním odborem MČ Praha 14 vydání osvědčení o stavbě zmiňované chaty z roku 1950, která je zapsaná v katastru nemovitostí, ale není zapsaná na listu vlastnictví

Kromě toho jsou na sousedních pozemcích rodinné domy 1334/10, č.p. 263 a 1334/6, č.p. 1016 s dvěma NP, čili se o typickou zahrádkovou osadu nejedná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028500

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1637

Podatel | **ONN alfa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ7BR

Identifikátor podání Portálu Pražana | i7a4aaa3

Lokalita | 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č.1 - parcely

Vyjádření

Žádáme o změnu v účelu užívání pozemku č. 53 a č. 54 v k.ú. Řepy a to tak, aby tento účel odpovídal charakteru daného území, jež je zamýšleno jako transformační - 441/215/2211 a tedy rozšíření transformační plochy o uvedené parcely č. 53 a 54.

Odůvodnění

Vlastník pozemků dotčených touto námitkou je také vlastníkem pozemku parc. č. 55, k.ú. Řepy, který již součástí transformační plochy 441/215/2211 je.

Vlastník plánuje v souladu s charakterem dané oblasti na všech uvedených pozemcích parc. č. 53, 54, 55, k.ú. Řepy v souladu s původním účelem pozemků - SV - všeobecně smíšené, výstavbu bytového domu o 3NP + 1 ustoupené NP (dále Záměr).

Změnou územního plánu dojde k vynětí pozemků z možností větší výstavby, dojde k porušení práva vlastníka a poškození jeho investice do pozemků a plánovaného podnikatelského záměru.

V souvislosti se záměrem výstavby bytového domu bylo již dohodnuto a vydáno:

- prezentace záměru před komisí pro územní rozvoj P17 a následný podpis Kontribuční smlouvy vč. zaplacení plnění dle této smlouvy

- souhlasné vyjádření UZR MHMP k záměru ze dne 21.7.2025 vedené pod č.j. MHMP 704615/2025

- souhlasné vyjádření IPR PRAHA k záměru ze dne 16.4.2025
vedené pod č.j. 03834/25 a ze dne 6.11.2025 vedené pod č.j.
12633/25

Záměr je navržen v souladu s stávajícím územním plánem hl. města Prahy a pražskými stavebními předpisy na podmínečně přípustný koeficient KPPp k němuž vlastník disponuje výše uvedenými kladnými vyjádřeními UZR MHMP a IPR Praha.

V okolí daného pozemku se nachází pozemky podlažností 2, ale i 12. Navržený záměr je koncipována jako urbanistický mediátor. Zvýšená míra využití, umožněná koeficientem KPPp 0,8, umožňuje vytvořit přechodový prvek, který dorovná výškové hladiny mezi vysokou panelovou zástavbou a nízkopodlažními rodinnými domy. Návrh respektuje existující strukturu a počtem podlaží navazuje na dominantní klášter.

Pozemky záměru byly doposud ve stabilizovaném území s hlavním využitím monofunkčních staveb pro bydlení umožňující výstavby bytového domu.

Žádáme proto o změnu tak, aby se pozemky staly součástí Transformační plochy 441/215/2211 - která umožní výstavbu bytového domu minimálně o stejných parametrech jak je to možné za současného územního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínka lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že pokud v území požadavku bylo pro zamýšlený objekt zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné využít článek textové části MPP č. 167 - Nedokončené záměry.

Námítka

ID 3028501

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1637

Podatel | **ONN alfa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ7BR

Identifikátor podání Portálu Pražana | i7a4aaa3

Lokalita | 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č.2 - Transformační plocha

Vyjádření

Žádáme o změnu koeficientu základní podlažnosti Vz v zastavitelné Transformační ploše - 441/215/2211 v lokalitě 215/Řepy a její navýšení na 3,0

Odůvodnění

Vlastník pozemku parc. č. 53, 54, 55 v k.ú. Řepy plánuje v souladu s charakterem dané oblasti na všech uvedených pozemcích v souladu s původním účelem pozemků - SV - všeobecně smíšené, výstavbu bytového domu o 3NP + 1 ustoupené NP (dále Záměr).

Změnou územního plánu dojde změně výpočtu využití území, resp. změně výpočtu HPP a tím dojde ke snížení HPP a dále tedy k porušení práva vlastníka a poškození jeho investice do pozemků a plánovaného podnikatelského záměru.

V souvislosti se záměrem výstavby bytového domu bylo již dohodnuto a vydáno:

- prezentace záměru před komisí pro územní rozvoj P17 a následný podpis Kontribuční smlouvy vč. zaplacení plnění dle této smlouvy

- souhlasné vyjádření UZR MHMP k záměru ze dne 21.7.2025 vedené pod č.j. MHMP 704615/2025

- souhlasné vyjádření IPR PRAHA k záměru ze dne 16.4.2025 vedené pod č.j. 03834/25 a ze dne 6.11.2025 vedené pod č.j. 12633/25

Záměr je navržen v souladu s stávajícím územním plánem hl. města Prahy a pražskými stavebními předpisy na podmínečně přípustný koeficient KPPp k němuž vlastník disponuje výše uvedenými kladnými vyjádřeními UZR MHMP a IPR Praha.

V okolí daného pozemku se nachází pozemky podlažností 2, ale i 12. Navržený záměr je koncipována jako urbanistický mediátor. Zvýšená míra využití, umožněná koeficientem KPPp 0,8, umožňuje vytvořit přechodový prvek, který dorovná výškové hladiny mezi vysokou panelovou zástavbou a nízkopodlažními rodinnými domy. Návrh respektuje existující strukturu a počtem podlaží navazuje na dominantní klášter.

Žádáme proto o změnu koeficientu základní podlažnosti Vz v zastavitelné Transformační ploše - 441/215/2211 v lokalitě 215/Řepy a její navýšení na 3,0 tak aby bylo možné záměr realizovat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla koncepčně prověřena a byla vyhodnocena jako přiměřená pozici v rámci stabilizované lokality.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient C, tj. C+.

Kapacita navazující na hodnotu KPP platného ÚP kód C (KPP 0,5) byla vyhodnocena jako přiměřená pozici v rámci historické stabilizované lokality. KPPp 0,8 je podmíněně přípustný a je nenárokový.

Pokud na pozemcích požadavku je řešen záměr, pro který je zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadě, je možné, po splnění podmínek, využít článek č. 167 pro nedokončené záměry.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku

charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028502

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1637

Podatel | **ONN alfa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ7BR

Identifikátor podání Portálu Pražana | i7a4aaa3

Lokalita | 520, 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka č.3 - Výškový regulace

Vyjádření

Žádáme o změnu výškové regulace na parc. č. 53, 54, 55 v lokalitě 215/Řepy na 3 NP + 1 ustoupené NP

Odůvodnění

Vlastník pozemku parc. č. 53, 54, 55 v k.ú. Řepy plánuje v souladu s charakterem dané oblasti na všech uvedených pozemcích v souladu s původním účelem pozemků - SV - všeobecně smíšené, výstavbu bytového domu o 3NP + 1 ustoupené NP (dále Záměr).

Změnou územního plánu dojde ke změně výškové úrovně, kdy nebude možné Záměr realizovat a dojde tedy k porušení práva vlastníka a poškození jeho investice do pozemků a plánovaného podnikatelského záměru.

V souvislosti se záměrem výstavby bytového domu bylo již dohodnuto a vydáno:

- prezentace záměru před komisí pro územní rozvoj P17 a následný podpis Kontribuční smlouvy vč. zaplacení plnění dle této smlouvy

- souhlasné vyjádření UZR MHMP k záměru ze dne 21.7.2025 vedené pod č.j. MHMP 704615/2025

- souhlasné vyjádření IPR PRAHA k záměru ze dne 16.4.2025 vedené pod č.j. 03834/25 a ze dne 6.11.2025 vedené pod č.j. 12633/25

Záměr je navržen v souladu s stávajícím územním plánem hl. města Prahy a pražskými stavebními předpisy na podmínečně přípustný

koeficient KPPp k němuž vlastník disponuje výše uvedenými kladnými vyjádřeními UZR MHMP a IPR Praha.

V okolí daného pozemku se nachází pozemky podlažností 2, ale i 12. Navržený záměr je koncipován jako urbanistický mediátor. Zvýšená míra využití, umožněná koeficientem KPPp 0,8, umožňuje vytvořit přechodový prvek, který dorovná výškové hladiny mezi vysokou panelovou zástavbou a nízkopodlažními rodinnými domy. Návrh respektuje existující strukturu a počtem podlaží navazuje na dominantní klášter.

Žádáme proto změnu výškové regulace na parc. č. 53, 54, 55 v lokalitě 215/Řepy na 3 NP + 1 ustoupené NP tak, aby bylo možné záměr realizovat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028515

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1638

Podatel | **FIALA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWZA2

Identifikátor podání Portálu Pražana | i8rjrgyi

Lokalita | 085, 700, 505, 080, 180, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Polovina zeleně v nových čtvrtích

Vyjádření

Námítka ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú. Letňany 085, 700, 505, 080, 180, 162

Námítka:

V souladu s koncepcí stabilizovaného území původního letňanského sídliště požadujeme, aby v nových čtvrtích byla zachována polovina zeleně.

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávajícími obyvatelé Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V předmětných lokalitách je minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven převážně parametrickými regulativy. Způsob regulace je podrobněji popsán

v článku 77 textové části MPP. V plochách, které nejsou regulované parametricky jsou požadavky na uliční prostranství, městské parky a občanskou vybavenost vymezeny bodovými značkami, a to na základě podrobnějšího prověření v územních nebo urbanistických studiích, které byly pro lokality zpracovány. Dále uvádíme, že většina těchto ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky závazně ukotveny.

Metropolitní plán nepracuje s pojmem nebo regulativem zeleň, nicméně v rámci předmětné oblasti vymezuje požadavky na městské parky a nestavební plochy. Plošně vymezuje řadu parku různé hierarchie případně nestavební rozvojové plochy s cílovým charakterem parku. U převážné části předmětných lokalit jsou vymezeny transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur, kde jsou požadavky na veřejná prostranství (minimální podíl uliční prostranství a podíl městských parků a na veřejnou vybavenost) stanoveny procentem plochy, nikoliv grafickým vyznačením. Požadavky na plochy městských parků byly koordinovány s ÚP SÚ a jeho pořizovanými změnami. Pro budoucí charakter zástavby jsou pak v rámci TR ploch stanoveny regulativy jako je struktura, výšková regulace, regulované množství HPP.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Metropolitní plán nikterak nebrání realizaci parků, zahrad a dalších přírodních nebo nestavebních ploch v rámci navržených rozvojových i transformačních území. V rámci transformačních a rozvojových ploch je možné umísťovat parkové plochy a systematicky zkvalitňovat uliční prostor i veřejná prostranství.

Koncepce otevřené krajiny, městské přírody a zelené infrastruktury pro celé území Prahy je dále obsažena v textové a grafické části kapitoly 9 odůvodnění. Případné vlivy konkrétních záměrů na životní prostředí budou posuzovány v podrobnějším měřítku v rámci dokumentací SEA a navazujících řízení.

Lokalita 080/Nové Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3842, pro kterou je zároveň pořizován podrobnější územně plánovací podklad v podobě Územní studie VRÚ Letňany-Kbely. Jedná se převážně o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Územní studie, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území, dále podrobněji reguluje území na jednotlivé stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství – tedy stanovuje požadavky na městské parky. Značná část plochy je

podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 085/Terminál Sever – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3742, která je zároveň prověřována podrobnější urbanistickou studií Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Jedná se o lokalitu s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovující současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu. Požadavek na zachování tak vysokého podílu „zeleně“ jde v tomto případě proti efektivnímu využívání infrastruktury a požadavků a udržitelný rozvoj. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 162/Avia Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 2808, která je zároveň prověřována podrobnější urbanistickou studií Avia Letňany (Jakub Cigler architekti s.r.o.). Urbanistická studie předkládá budoucí koncepční řešení území celé lokality. Studie navrhuje doplnění zástavby včetně řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a vegetačních ploch při zachování ploch pro veřejné vybavení a školní areál. V návrhu MPP se jedná se o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 180/U Letňanského lesoparku – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3579. Požadavek na doplnění parku je v rozporu s kontinuitou pořizované změny ÚP SÚ.

Lokalita 505/ Sídlíště Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036. Jedná se o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Celá plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny.

Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 700/Areály Letňany – V rozvojová ploše s produkčním areálem je na rámec kontinuity s ÚP SÚ vymezen lokalitní park větší rozlohy.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ

totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísnovat.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3028516

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1638

Podatel | **FIALA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWZA2

Identifikátor podání Portálu Pražana | i8rjrgyi

Lokalita | 755, 085, 921, 233, 634, 162, 505, 144, 928, 403, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Přechod mezi nízko a vysokopodlažní zástavbou

Vyjádření

Námítka ke grafické části

Námítka:

Nové čtvrti v Letňanech mají mít výškovou hladinu převážně 12 nadzemních podlaží. Požadujeme, aby plánovaná vysokopodlažní zástavba v sousedství stávajících obytných domů byla oddělena zeleným pásem v šíři nejméně 50 metrů a výstavba ve výši 12 nadzemních podlaží byla od stávající zástavby oddělena nižšími domy.

To se týká zejména rodinných domů v kolonce u Avie, všech rodinných domů u areálu Avia Letňany, rodinných domů v ulicích Škarvadova, Urubova (oblast U Lesoparku).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V předmětném území se nenachází žádný čtverec výškové regulace s maximálním počtem RNP pro zástavbu 12. Některým plochám je přiřazena hladina věží RNP 12, která umožňuje pouze pro část zástavby v dané ploše navýšit maximální počet RNP určený rozmezím podlažnosti. V krycím listu lokality je stanoven podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží.

Regulace v MPP naplňuje požadavky v připomínce. Severní část lokality 180, kde se nachází rodinné domy, je od transformační lokality 162 oddělena lokální parkem. V těsné návaznosti na stabilizované území s rodinnými domy na západě lokality 162 se nachází plochy s výškovou regulací 4RNP.

MPP na území Letňan plošně vymezuje řadu parků různé hierarchie a nestavební rozvojové plochy s cílovým charakterem parku. V oblastech nových struktur je požadavek na umístění zeleně stanoven parametricky. Většina rozvojových a transformačních ploch jsou podmíněny uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky např. na vymezení parků konkrétně stanoveny.

Rozsah rozvojové plochy 414/505/5792 je vymezen v souladu s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036, která ve svém návrhu explicitně neodděluje areál Rezidence Tupolevova od rozvojové plochy pomocí pásu zeleně, naopak má na stávající zástavbu přirozeně navázat a vytvářet tak funkční celek. Lze však předpokládat, že případná zástavba v rámci rozvojové plochy bude oddělena od ulice Tupolevova, a to z důvodu vedení sítí technické infrastruktury, jejichž ochranná pásma je nutné respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3028517

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1639

Podatel | **Reitknechtka a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK4QO

Identifikátor podání Portálu Pražana | i9d6fcyy

Lokalita | 058, 721

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasná námítka

Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 2623/36 souhlasíme s a děkujeme za vypořádání dřívějších námitek včetně zahrnutí pozemku parc. č. 2623/36 (v rozsahu plochy územní rezervy pro plochu všeobecnou smíšenou (SV) dle stávajícího ÚP HMP) do lokality 058/Horní Pankrác a jeho vymezení jako zastavitelné plochy s obytným využitím, které umožní další rozvoj území v duchu příslušné urbanistické koncepce.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028520

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1640

Podatel | **KONVALINKA LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUB9

Identifikátor podání Portálu Pražana | i9wxgi7i

Lokalita | 248, 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy –
zmenšení rozsahu stavební plochy u parcely 1530/18

Vyjádření

Žádám, aby ve vztahu k parc. č. **1530/18** v k. ú. **Řeporyje** byla **zachována stávající výměra stavebních ploch** dle stávajícího územního plánu, tj. přibližně **4 100 m²**, a to v režimu umožňujícím **zástavbu rodinnými domy**.

Odůvodnění

1. Zásah do legitimního očekávání vlastníka Pozemek je v dlouhodobě platné územně plánovací dokumentaci veden jako **plně stavební** v rozsahu cca 4 100 m².

Jako vlastník jsem oprávněně očekával možnost využít tento rozsah pro **rodinnou zástavbu**, která je v místě typická a žádoucí.

Návrh Metropolitního plánu toto legitimní očekávání **bez věcného vysvětlení** výrazně omezuje.

2. Snížení stavební plochy není věcně odůvodněno V návrhu odůvodnění není uveden:

- žádný kapacitní problém území,
- žádný konflikt s dopravní nebo technickou infrastrukturou,
- žádná zásadní urbanistická bariéra,
- žádné přírodní limity, které by redukci vynucovaly.

Území je dobře přístupné, s možností dopravního a technického napojení. Redukce tedy **není nezbytná ani funkčně, ani urbanisticky**.

3. Navržené snížení stavební plochy je nepřiměřené Zmenšení stavebního území o cca **900 m²** představuje:

- zásah do **vlastnického práva** dle čl. 11 Listiny,
- snížení reálné využitelnosti pozemku,
- narušení proporcionality zásahu ve vztahu k míře veřejného zájmu.

Podle judikatury NSS musí být omezení vlastnického práva **proporcionální, predikovatelné a věcně zdůvodněné** – což zde nenastalo.

4. Záměr rodinné zástavby je plně v souladu s charakterem území Výstavba rodinných domů:

- navazuje na okolní zástavbu,
- nezvyšuje zatížení území nad přípustnou míru,
- respektuje krajinný ráz i urbanistickou strukturu Řeporyjí.

Není proto důvod, aby část plochy byla ze stavebního využití nově vyloučena.

5. Návrh není v souladu s požadavkem na kontinuitu územního plánování Metropolitní plán má být nástrojem rozvoje území, nikoliv **neodůvodněné redukce potenciálu** již zastavitelných ploch.

Návrh neobsahuje jasné a přezkoumatelné zdůvodnění, proč plochu navrhuje zmenšit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava rozsahu zastavitelné plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028551

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1642

Podatel | **VOKURKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SHX

Identifikátor podání Portálu Pražana | ib4w6jsa

Lokalita | 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jakožto majitel pozemku 526/1 souhlasím s posledním návrhem, vyjma doplnění pěšího propojení. Dále požaduji, aby na připomínky MČ Dolní Chabry, ohledně tohoto pozemku, nebyl brán zřetel.

Odůvodnění

Nově navržené vedení pěšího propojení je bezdůvodné a zásadně zasahuje do vlastnických práv. Nemá žádné historické ani praktické opodstatnění. Z ulice Bolebořská do ulice Na Dolíku a zpět se dá bez problémů dostat, nejenom pěšky, po veřejných komunikacích. Námítky a připomínky MČ nejsou relevantní a zásadním způsobem zasahují do vlastnických práv.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pěší propojení dvou bodů bylo vymezeno na základě požadavku městské části v rámci veřejného projednání. V rámci veřejného projednání MPP byla za účelem zajištění funkce nivy vymezena pěší prostupnost v západovýchodním směru a plocha veřejné vybavenosti bude zachována. Toto řešení umožňuje zachovat kontinuitu nivního prostoru a současně zajišťuje jeho přístupnost. Pěší propojení chrání nivu tím, že v území jednoznačně vymezuje veřejný prostor s rekreační a krajinářskou funkcí, čímž stabilizuje charakter území. V koordinačním výkrese je tato plocha zároveň vedena jako aktivní zóna záplavového území, což potvrzuje limit a důsledky přirozených hydrologických funkcí nivy.

Rozšíření plochy občanské vybavenosti se podílí na ochraně veřejných zájmů v území. Jsou vymezeny zahrady zajišťující výskyt zeleně a její ochranu.

Trasa pěšího propojení není návrhem MPP pevně fixována.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný

rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh pěšího propojení v MPP navazuje na koncepci veřejných prostranství a prostupnosti územím stanovenou v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, který v dotčeném území vymezuje plochy veřejně přístupné zeleně, příp. další veřejná prostranství (např. ulice, náměstí, parkové plochy) umožňující volný pohyb osob. Kontinuita v rámci územního plánování je obecně respektována jako významný princip související s principem právní jistoty a legitimního očekávání (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 8. 2024, č. j. 10 As 209/2023-42).

Návrh MPP tuto koncepci rozvíjí a zpřesňuje vymezením konkrétního pěšího propojení, čímž je zachována kontinuita koncepčního řešení prostupnosti a urbanistických vazeb.

Pěší propojení nejsou v návrhu MPP plošně vymezena, nemají povahu direktivní trasy. Rozlišují se dva typy pěší prostupnosti: a) pěší propojení dvou bodů, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení, b) pěší napojení, které definuje polohu výchozího bodu pěšího propojení a jeho předpokládaný směr. V obou případech je vymezení flexibilní a pevná trasa není fixována, čímž je minimalizován případný nezbytný zásah do práv vlastníka. Dále podrobněji viz příloha P.190 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028552

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1643

Podatel | **Petr Havlíček**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUC4

Identifikátor podání Portálu Pražana | ibnnnrrc

Lokalita | 561

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - zařazení do plochy Komerční vybavenosti značené bodem

Vyjádření

NÁMITKA

proti zařazení pozemků podatele zapsaných na LV č. 5651 pro k. ú. Malešice, zejm. parc.č. 806/283, jehož součástí je stavba, do plochy *Komerční vybavenosti* značené bodem

Odůvodnění

1. Rozpor s dosavadním funkčním využitím dle platného Územního plánu hl. m. Prahy

V platném Územním plánu hl. m. Prahy jsou předmětné pozemky zařazeny v plochách **SV - všeobecně smíšené**. Tento způsob funkčního využití dlouhodobě odpovídá:

- charakteru dotčeného území,
- urbanistickému řešení staveb v bezprostředním okolí,
- i faktickému způsobu využití pozemků a okolní zástavby (kombinace bydlení, občanské vybavenosti a komerčních funkcí).

Navrhované přeřazení předmětných pozemků do plochy *Komerční vybavenosti* představuje **podstatnou změnu funkční regulace**, která v návrhu Metropolitního plánu není dostatečně a přesvědčivě odůvodněna. Z návrhu ani z jeho odůvodnění nevyplývá, proč je nutné na těchto konkrétních pozemcích opustit dosavadní smíšený charakter a nahradit jej převážně monofunkční komerční funkcí.

2. Nepřiměřené omezení vlastníka a podstatná změna rozvojových možností pozemků Zařazení pozemků do plochy *Komerční vybavenosti* **výrazně a jednostranně omezuje** jejich další využití oproti stávajícímu funkčnímu určení:

- Smíšená funkce v režimu SV umožňuje **kombinaci bydlení, občanské vybavenosti a komerce** a zajišťuje tak vysokou flexibilitu budoucího využití.
- Navrhované komerční určení **zužuje** možné využití pozemků převážně na komerční aktivity, čímž dochází k omezení rozvojových možností, poklesu tržní flexibility a zhoršení stability investice.

Podatel nabyl pozemky v **dobré víře v dosavadní funkční regulaci** a legitimně vycházel z toho, že jejich další využití bude možné v režimu smíšené funkce včetně potenciálu pro bydlení. Navrhovaná změna funkčního zařazení proto představuje:

- **zásah do vlastnického práva podatele,**
- **narušení legitimního očekávání**, že funkční režim nebude bez vážného odůvodnění a bez zřejmého veřejného zájmu podstatně zpřísněn.

Současně je třeba zdůraznit, že **bydlení je v hl. m. Praze dlouhodobě nedostatkovou funkcí**. Smíšené využití, které umožňuje kombinovat bydlení a komerci, přispívá k naplnění veřejného zájmu na zvyšování kapacity bytového fondu. Naproti tomu přeřazení do čistě komerční funkce:

- **zužuje možnosti vzniku nových bytů,**
- **jde proti potřebě posilovat rezidenční funkci v území,**
- **a nelze je proto považovat za změnu ve veřejném zájmu.**

3. Nesoulad s urbanistickým charakterem okolního území V bezprostředním okolí předmětných pozemků převládá **smíšené městské prostředí** - kombinace obytné zástavby, občanské vybavenosti a komerčních funkcí. S ohledem na tuto strukturu:

- **zařazení předmětných pozemků do výlučně komerční plochy vytváří nelogickou a příliš ostrou funkční hranici,**
- **narušuje dosavadní kontinuitu urbanistického a funkčního uspořádání,**
- **neodpovídá principu zachování logické návaznosti ploch a minimalizace neodůvodněných funkčních skoků.**

Metropolitní plán má dle obecných zásad územního plánování pracovat s navazujícími plochami a usilovat o **koherentní a funkční urbanistickou strukturu**. Zařazení předmětných pozemků do plochy Komerční vybavenosti v jinak převážně smíšeném území této zásadě neodpovídá.

4. Chybějící zřejmý veřejný zájem na změně Podstatnou podmínkou zásahu do stávajících možností využití nemovitostí je existence **jasného a konkrétně vyjádřeného veřejného zájmu**.

V daném případě:

- okolní lokalita již nyní disponuje širší nabídkou služeb, obchodu, občanské vybavenosti i polyfunkčních objektů,
- z návrhu Metropolitního plánu ani z jeho odůvodnění nevyplývá, proč je v této konkrétní poloze nezbytné **omezit smíšené využití právě na čistě komerční funkci**,
- navrhovaná změna tak **neposiluje ani nedoplňuje nedostatkovou veřejnou funkci**, naopak brání možnému posílení rezidenční složky.

Lze tedy uzavřít, že navrhovaná změna:

- **nenaplnuje prokazatelný veřejný zájem**,
- naopak zhoršuje možnosti smíšeného, polyfunkčního využití území,
- a proto představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva podatele.

5. Návrh řešení S ohledem na výše uvedené podatel navrhuje, aby byly jeho pozemky zapsané na LV č. 5651 pro k. ú. Malešice v návrhu Metropolitního plánu:

- **ponechány v odpovídající smíšené funkci**, tj. ve funkční ploše odpovídající stávajícímu zařazení **SV - všeobecně smíšené, nebo alespoň**
- zařazeny do jiné **smíšené městské plochy**, která bude umožňovat **kombinované využití** zahrnující zejména bydlení, občanskou vybavenost a komerční aktivity.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území

v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028554

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1644

Podatel | **KOČÍ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRA1

Identifikátor podání Portálu Pražana | icjeb9i6

Lokalita | 408, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 2 - doplnění k námítce č.1 - rozšíření
transformační obytné plochy pro obytné využití na mé pozemky parc.
č. 1074/3, 1074/4 v k.ú. Kunratice místo zahrádkové osady.

Vyjádření

doplnění k námítce z 26.11.2025 - nesouhlas s umístěním zahrádkářské osady

Jsem majitelem pozemků parc. č. 1074/3 , 1074/4 v k.ú. Kunratice a dne 26.11.2025 jsem podala námítku, ve které jsem žádala o rozšíření transformační plochy pro obytné využití na mé pozemky. Pozemky jsou v návrhu Metropolitního plánu vedeny jako nestavební blok - zahrádkářská osada, avšak s ohledem na jeho polohu a charakter požaduji jeho přeřazení mezi zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, v návaznosti na Vámi navrženou transformační plochu 411/408/2029.

Odůvodnění

Zahrádková osada se na mých zmiňovaných pozemcích v současné době nenachází, ani jako majitel ji v této lokalitě neplánuji, chci zde postavit rodinný dům. Na sever a na východ ode mne, je dle navrženého metropolitního plánu rozvíjena rodinná zástavba. Dává logiku, aby se tyto rozvojové a transformační plochy pro bydlení propojily v jeden celek. Není žádný důvod, aby nové rozvojové a transformační plochy vznikaly na sever a východ ode mne, ale nikoliv na mých pozemcích.

Stále se domnívám, že se jedná o nedorozumění či neznalost místního stavu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení pěšího propojení dvou bodů, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030525

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1644

Podatel | **KOČÍ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYS7UN

Identifikátor podání Portálu Pražana | se3wiek9

Lokalita | 266, 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 1

Vyjádření

Nesouhlas s vymezením zahrádkářské osady

Jsem v rámci SJM majitel pozemků parc. č. 1074/3 a 1074/4 v k.ú. Kunratice (prohlášení - souhlas manžela s podáním námítky je přiložený) a požaduji zrušení změny v MP, která byla po roce 2018 do něj zanesena.

Žádám o rozšíření transformační obytné plochy o námi nově zakreslenou oblast, která na okolní plochy logicky navazuje, namísto zahrádkářské osady.

Odůvodnění

- 1) naše pozemky logicky navazují na stávající zástavbu (transformační obytnou plochu)
- 2) celé území bude přirozeně propojeno, a umožní tím infrastrukturní řešení. Nyní tato plocha nelogicky území rozděluje.
- 3) v MP v roce 2018 byly pozemky zahrnuty do transformační obytné plochy
- 4) není zde žádný přírodní limit, který by omezoval obytnou výstavbu
- 5) pozemky leží nad skálou, tudíž nehrozí záplava
- 6) nejedná se o lesní pozemky či hospodářsky obdělávané pozemky
- 7) bonita půdy na námi vlastněných pozemků a okolních pozemcích dle BPEJ je 23716, což je nejhorší, a to nejvyšší stupeň č. 5.

výnosnost půdy na stupnici 6-100 je u této bonity vyjádřena velmi nízkou hodnotou 19!!!

8) pozemky leží v oblasti původního kamenolomu - na skále, půda je proto nekvalitní, suchá a kamenitá. Logiku dává i samotný název ulice Nad Skálou, při které pozemky leží. Jedná se v podstatě o skalní ostrov.

9) na pozemcích je absence VODY. Bez vody nelze parcelu využívat jakýmkoli způsobem k "zahradničení". Většina majitelů pozemků to již vzdala a na jejich pozemcích bez možnosti vody jsou neprostupné hustníky s náletovými dřevinami (viz přiložené foto). Pokud se vyskytuje tráva, tak jsou to spíše suché drny než "travní pažit".

Nedomníváme se, že zahrádkářská osada v této lokalitě je uskutečnitelná, smysluplná a představuje veřejný zájem. Neprostupné hustníky spíše vyzývají k "černým skládkám". Předpokládáme, že se jedná o nedorozumění či neznalost místních poměrů a nikoliv o záměr.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení pěšího propojení dvou bodů, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona,

který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028558

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1645

Podatel | **Stora Essingen 13 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZE4D

Identifikátor podání Portálu Pražana | icyvkdí3

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka – souhlasná, s návrhem výškové regulace

s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322 (zvýšení ze 2 na 3).

Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Souhlasíme s návrhem výškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322.

Odůvodnění

Navrhovaná výšková regulace (3) navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. Předpokladem je pokračování technologického a business parku označovaného jako NORD PARK, s možností jeho pokračování v budoucnosti i přes hranici katastru podél dálnice D10. Hlavním stávajícím a předpokládaným budoucím využitím je vývoj a výzkum, laboratoře, B2B a velkoobchodní prodej a specializovaný retail. Zároveň je rozvoj lokality od počátku konzultován s MČ Praha 20 - Horní Počernice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3030775

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1645

Podatel | **Stora Essingen 13 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZL8G

Identifikátor podání Portálu Pražana | tieskdw2

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka – nesouhlasná, s textovou částí krycího listu lokality 594 Areály Horní Počernice, konkrétně s textací u produkční plochy 414/594/5322.

Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Nesouhlasíme s limitující textací u produkční plochy 414/594/5322: „**V rozvojové ploše je možné umístit pouze skladovací areály**“

Rozvojová plocha funkčně navazuje na již provozovaný areál, jehož funkční využití je následující: Administrativa, skladování, servis, montáž, drobná výroba a vývojové dílny.

Pokud naše námítce nebude možno v tuto chvíli vyhovět, prosíme o zařazení této naší námítky do 1. kola změn nového Metropolitního plánu Prahy.

Odůvodnění

Navrhovaná rozvojová plocha navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. V současné chvíli probíhá stavební řízení ohledně

povolení umístění nové etapy IV, jejíž funkce je v průvodní zprávě povolovací dokumentace definována takto:

*„NORD PARK IV; VÝSTAVBA AREÁLŮ 15 – 19
NORD PARK IV, VÝSTAVBA KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÝCH
SÍTÍ*

Projektovaný záměrem je pokračování výstavby stávající komerční zóny - <https://www.nordpark.cz/> - o 5 nových areálů, které jsou určeny k pronájmu jednotlivým uživatelům. Záměr leží v Praze, m. č. Horní Počernice jižně od rychlostní komunikace R10. V každém areálu bude hala s administrativní vestavbou, vnitroareálové parkoviště, komunikace a oplocení. Areály jsou uvažovány většinou pro firmy, které kromě skladování zajišťují u svých výrobků servis, montáž, drobnou výrobu atp. Využití areálů pro výhradní skladové využití nebo logistiku nepředpokládáme. V areálech nebudou skladovány nebezpečné látky (chemické látky, ropné látky, jedy, pesticidy, látky nebezpečné vodám).

Jednotlivé haly areálů budou sloužit k pronájmu jednotlivým budoucím uživatelům za účelem využití v souladu s charakteristikou, stanovenou ÚP HMP tj. nerušící výroba (kompletace a montáž výrobků nebo komponentů), služby (opravny, servisní služby, obchodní služby) a skladování.

Stavby hal jsou rozděleny na administrativní část a komerční prostory. Jedná se o prostory určené k pronájmu. „

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v příslušném textu krycího listu, byla pouze úprava (zmenšení) rozlohy rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava individuálního regulativu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části MPP.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3030774

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1645

Podatel | **Stora Essingen 13 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZL8G

Identifikátor podání Portálu Pražana | tieskdw2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka – souhlasná, s návrhem výškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322 (zvýšení ze 2 na 3).

Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Souhlasíme s návrhem výškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322.

Odůvodnění

Navrhovaná výšková regulace (3) navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. Předpokladem je pokračování technologického a business parku označovaného jako NORD PARK, s možností jeho pokračování v budoucnosti i přes hranici katastru podél dálnice D10. Hlavním stávajícím a předpokládaným budoucím využitím je vývoj a výzkum, laboratoře, B2B a velkoobchodní prodej a specializovaný retail. Zároveň je rozvoj lokality od počátku konzultován s MČ Praha 20 - Horní Počernice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028567

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1650

Podatel | **ŠESTÁK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3UO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ifwkp3d

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahrádky Veleslavín/Litovický potok

Vyjádření

Jako vlastník pozemků parc. č. 338/1, 338/2, 338/4 a 338/15 v k.ú. Veleslavín vznáším námitku k návrhu Metropolitního plánu v dané lokalitě, a to proti cílové charakteristice ploch: park.

Požaduji zachovat stávající zařazení jako zahrady, které jsou součástí zahrádkářské osady.

Odůvodnění

Pozemky jsou historicky součástí zahrádkářské osady (již před r. 1950) a užívá je Základní organizace Českého zahrádkářského svazu č. 18, Praha 6.

Zahrádky jsou pro nájemce žádanou volnočasovou aktivitou.

V této lokalitě jsou na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob ve stávajícím využití zapsány v katastru nemovitostí i stavby bez č.p. jako jiné stavby.

Na těchto pozemcích v soukromém vlastnictví proto nesouhlasím s cílovou charakteristikou ploch v dané lokalitě jako park, požaduji ponechat stávající charakter zahrady.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci,

kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3028604

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1654

Podatel | **Port7 D s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1M0

Identifikátor podání Portálu Pražana | ihn8k87x

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hranice transformační plochy

Vyjádření

Hranice transformační plochy neodpovídají povoleným hranicím záměru Port7. Je třeba zohlednit aktuální katastrální poměry v území vč. umístění budov.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu představuje neodůvodněný zásah do práv, povinností a legitimních očekávání Portu 7 vyplývajících z vydaných a již částečně realizovaných Povolení. Povolení byly s IPR řádně projednány a IPR realizované řešení odsouhlasil. Povolení ale nejsou v návrhu Metropolitního plánu správně promítnuta.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava vymezení záplavového území a úprava výškové regulace, resp. hladiny věží, tj. nikoliv úprava vymezení předmětné transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Námítka

ID 3028608

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1656

Podatel | **Radlická cihelna s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JNU

Identifikátor podání Portálu Pražana | ii2bz743

Lokalita | 086, 926, 758, 073, 171

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nerozšiřování parkové plochy -zeleně a navýšit počet podlaží obytných domů na 8 patero výše 8 pater

Vyjádření

Žádáme,aby na pozemky nacházející se na LV 198 ku Radlice nebyla rozšiřována parková plocha -zeleň a dále žádáme ,aby na stejných pozemcích bylo umožněno stavět bytové domy až do výše 8 pater,jak je tomu v protější zástavbě .Nechceme omezení na 4 patra ,6 pater jako je tomu ve stávajícím návrhu

Odůvodnění

Žádáme,aby na pozemky nacházející se na LV 198ku Radlice nebyla rozšiřována parková plocha -zeleň a dále žádáme ,aby na stejných pozemcích bylo umožněno stavět bytové domy až do výše 8 pater,jak je tomu v protější zástavbě .Nechceme omezení na 4 patra ,6 pater jako je tomu ve stávajícím návrhu

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména úprava způsobu využití a změna konkrétních koeficientů a úprava vymezení skupiny [T+R] ploch, tj. nikoliv úprava výškové regulace či hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028615

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1658

Podatel | **TOMEŠ JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSDE8

Identifikátor podání Portálu Pražana | iimtxp78

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky k návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), určenému k opakovanému veřejnému projednání

Vyjádření**I.****Úvod**

[1] Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 1049485/2025, ze dne 20.10.2025, bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání a vystavení návrhu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (Metropolitní plán) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území („**Návrh ÚP**“), které se konalo v termínech 19.11.2025 a 26.11.2025.

[2] Připomínkující tímto podává k Návrhu ÚP ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (starý stavební zákon), jako vlastník pozemků dotčených Návrhem ÚP, námítky. Námítky se týkají pozemků parc. č. 538/3, 538/5, 538/6, 538/38, 538/11, 538/27, 538/32, 538/67, 538/68, 538/69 vše v k.ú. Horní Měcholupy („**Pozemky**“).

[3] Připomínkující je vlastníkem pozemků parc. č. 330, 331/1 a 331/2, k. ú. Horní Měcholupy (LV č. 235), dotčených Návrhem řešení ÚP, což jej, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, opravňuje k podání námítky k projednávanému Návrhu ÚP. Práva k dotčeným nemovitostem jsou doložena přílohou k této námítce.

Obrázek 1: Území dotčené námítkou

II.**Regulace Pozemků v Návrhu ÚP (Metropolitní plán) z roku 2022, určeného pro první veřejné projednání („Původní návrh ÚP“).**

[1] Původní návrh ÚP, určený k veřejnému projednání v roce 2022 (ve dnech 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022), zařazuje předmětné Pozemky do stabilizované zastavitelné lokality „566 / Sídliště Horní Měcholupy II.“, s vymezeným převažujícím způsobem využití - zastavitelná obytná.

[2] Předmětné pozemky jsou v tomto Původním návrhu ÚP součástí stabilizované zastavitelné plochy, s výškovou regulací stanovenou na 2 nadzemní podlaží. Ta je dle Původního návrhu ÚP vymezena výškově ustálenou zástavbou.

[3] Plocha s Pozemky však bezprostředně navazuje na lokalitu „374 / Horní Měcholupy“, konkrétně na stabilizovanou zastavitelnou obytnou plochu se strukturou zahradního města.

Obrázek 2: Pojetí připomínkové plochy v Původním návrhu ÚP z roku 2022

III.**Navrhovaná regulace Pozemků Návrhem ÚP**

[1] Návrh ÚP ponechává Pozemky v lokalitě „566 / Sídliště Horní Měcholupy II.“, nicméně **nově na nich vymezuje zastavitelnou transformační plochu s označením 411/566/2561, o rozloze 26 064 m², s výškovou regulací pro nově navrženou zástavbu umožňující 6 NP.**

Obrázek 3: Pojetí připomínkové plochy v Návrhu ÚP z roku 2025

[1] Navrhované vymezení tedy **absolutně mění charakter Pozemků, se zásadním dopadem na přilehlou zástavbu RD, s charakterem zahradního města.**

IV.**Dopad Návrhu ÚP na Připomínkujícího**

[2] Projednávaný Návrh ÚP má za důsledek zásadní dopad na podobu a charakter přilehlé lokality, v současné době

charakterizované dvoupodlažní zástavbou rodinných domů v zahradách.

[3] Zároveň dojde k negativnímu dopadu na majetek ve vlastnictví Připomínkujícího, který se nachází v klidné lokalitě s charakterem zahradního města, do jehož přímého sousedství bude umožněno umístit budovy až 3x přesahující stávající výškovou hladinu. Návrh ÚP na Pozemcích umožní, bez konkrétního odůvodnění, umístění budov pro stovky nových obyvatel, což negativně dopadne na sousední zástavbu RD z hlediska infrastrukturálního zatížení, dopravního zatížení a sociálního složení. Namísto, aby Návrh ÚP takovéto lokality chránil.

Odůvodnění

V.

Námítky k Návrhu ÚP

1. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

a) Zásada proporcionality a ochrana vlastnického práva

[1] Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při pořizování územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Návrh ÚP není výjimkou. Při územním plánování proti sobě stojí zájmy jednotlivých subjektů. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým. Tyto **zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení**, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, **bylo v souladu s principem proporcionality**.

[2] Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Návrh ÚP, **nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod** garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Zároveň každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, **nesmí překročit spravedlivou míru**, tj. musí se jednat o zásah, který je **v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv**. V případě územního plánování pak **zejména do vlastnického práva**.

[3] U každého zásahu do vlastnického práva, který v tomto případě spočívá ve výrazném omezení potenciálu navazující lokality s charakterem zahradního města (374/ Horní Měcholupy), je nutné v procesu územního plánování obhájit jak **nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity**. Dále je nutné vyloučit libovůli a diskriminaci.

[4] **Zcela neproporčně je v Návrhu ÚP vymezena na Pozemcích plocha, 3x převyšující výškovou hladinu stávající navazující zástavby RD**, která při využití k bytové zástavbě (což Návrh ÚP umožňuje) mnohonásobně převyší stávající hustotu zalidnění přilehlé plochy. Tato plocha je vymezena bez jakéhokoliv přechodu, v návaznosti na stávající zástavbou RD s charakterem zahradního města, kterou tímto zásadně degraduje. Zcela proti charakteru sousední lokality.

[5] **Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají jak z ustálené judikatury správních soudů, tak ze samotných předpisů a manuálů IPR (například Pražské stavební předpisy („PSP“)), **nejsou v Návrhu ÚP respektovány**, jak dokazují Připomínkující níže.

b) Nepředvídatelnost nové územně plánovací dokumentace a legitimní očekávání

[6] V rámci procesu územního plánování dále platí, že **veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní**. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

[7] *„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale **musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území**. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria **je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce**.“*

[8] Tuto zásadu současný **Návrh ÚP ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá**. Jedním ze zásadních principů, které IPR prosazuje již od schválení platných PSP, je ochrana a podpora toho, co je v daném místě charakteristické a jedinečné. Proto jsou i v Návrhu ÚP vymezeny lokality se svým charakterem. **Návrh ÚP však do jasně vymezené, stabilizované plochy 374/Horní Měcholupy, bez bližšího odůvodnění, zasahuje vetknutím plochy 566/Sídlíště Horní Měcholupy II., na předmětných Pozemcích**. Charakterem a urbanistickým vymezením, však Pozemky a celá plocha 411/566/2561, dotváří a uzavírá stabilizovanou zástavbu RD. Charakter lokality je zde Návrhem ÚP zásadně narušen nepředvídatelným, neproporčním umístěním plochy s výškovou regulací až 3x přesahující lokalitu, která se nachází na druhé straně místní komunikace Ovesná.

[9] **Zásadu předvídatelnosti, ve vztahu k nově vymezené ploše 411/566/2561, na Pozemcích, popírá i nově vymezená koncepce dopravy pro sídlo Horních Měcholup, směřující ke zklidnění dopravy v přímé návaznosti na Pozemky.** Tato koncepce spočívá ve stavbě silničního obchvatu Prahy 15 - JV13 „Nová Hornoměřolupská“, který je v Návrhu ÚP vymezen jako stavba 610/-/24 a v současné době Magistrát hl. m. Prahy zahájil územní řízení pro tuto stavbu. Cílem tohoto projektu je zklidnění dopravy v obytném území Horních Měcholup, a na stávající ulici Hornoměřolupská. V této souvislosti není žádný důvod pro umístování nové „bariérové“ zástavby v jejím okolí. **Umístování objektů o výškové hladině 6 NP, v přímé návaznosti na zástavbu RD, tak přímo popírá nejen charakter navazující lokality, ale i celkovou koncepci řešeného území.** Vymezením plochy o výškové hladině 6 NP na Pozemcích dochází k maření městem a obcí vynaložených kroků, vedoucích ke zklidnění lokality.

c) Nedostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a diskriminace

[10] Návrh ÚP vymezuje v sídle Horních Měcholup řadu rozvojových a transformačních ploch, nicméně pro předmětnou plochu 411/566/2561, vymezenou na Pozemcích, zcela chybí odůvodnění jejího zařazení do lokality 566/ Sídliště Horní Měcholupy II., které je v rozporu s urbanistickými principy, charakterem navazující zástavby, ale také v rozporu s dalšími kroky magistrátu hl. města Prahy a MČ Prahy 15, vedoucími ke zklidnění okolí této plochy a celé části předmětné lokality. **Zmíněná plocha 411/566/2561 má společnou hranici se dvěma zastavitelnými urbanistickými celky. S lokalitou 374, která je definovaná strukturou zástavby zahradního města, má hranici o délce cca 340 m. Se stabilizovanou modernistickou strukturou lokality 566, sdílí hranici o délce pouze 33 m. Z východu je zmíněná plocha vymezená Hornoměřolupskou ulicí, kterou je urbanisticky oddělena od zbytku plochy 566. Zcela disproporčně a proti veškerým logickým a urbanistickým principům je v Návrhu ÚP při definování zmíněné plochy upřednostněna hranice 10x kratší, oproti hranici se zástavbou rodinných domů.**

Obrázek 4: Hranice plochy s lokalitou 374

Obrázek 5: Hranice plochy s lokalitou 566

[1] S bodem 20 souvisí také **stanovení výškové hladiny v ploše 411/566/2561, vymezené na Pozemcích. Bez jakéhokoliv**

opodstatnění povolující výškovou hladinu, která zcela odporuje charakteru zahradního města, se kterým má však tato plocha 10x delší hranici oproti modernistické struktuře stabilizované v lokalitě 566. Disproporčně a diskriminačně vůči lokalitě 374. Výšková regulace v této ploše mnohonásobně převyšující zástavbu RD, čímž je zásadně ovlivněna značná část navazující lokality 374/ Horní Měcholupy.

[2] Vzhledem k množství dalších zastavitelných transformačních a rozvojových lokalit (cca 20 ha), v přímém okolí předmětných pozemků (v okruhu do 800 m), není žádný důvod pro vymezení takovéto míry zastavění (výškové regulace) na předmětném Pozemku, přímo na hranici stabilizované zástavby se strukturou zahradního města. Obzvláště v tomto případě, kdy dochází ke zklidňování této části předmětné lokality (viz bod 19).

VI.

Návrh úpravy Návrhu ÚP

a) Z výše uvedených důvodů Připomínkující požaduje, aby byl Návrh ÚP ve vztahu k Pozemkům upraven. **Připomínkující požaduje, aby byla výšková hladina na Pozemcích upravena na hladinu navazujících rodinných domů v lokalitě 374, tedy na podlažnost umožňující maximálně 2 nadzemní podlaží.** Touto úpravou bude zachován charakter lokality, kontinuita funkčního využití území a nedojde k neodůvodněnému omezení práv Připomínkujícího. Nebude tak nutné podávat návrh na zrušení opatření obecné povahy podle ust. § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

VII.

Závěr

Připomínkující chápe, že Návrh ÚP vymezuje nové zastavitelné transformační plochy na plochách, které jsou k tomuto využití vhodné. Že se snaží využívat vhodné plochy uvnitř sídla, namísto záboru nových ploch a rozpínání sídla do krajiny. Mělo by tak nicméně docházet v souladu se zásadami udržitelného plánování, urbanistickými principy a optimální ochrany vlastnických práv.

S úctou

Jakub Tomeš

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha je vymezena v kontinuitě s planým ÚP SÚ, kde je vymezena rozvojová plocha SV s kódem míry využití plochy E.

Transformační ploše je stanoven typ struktury 04 heterogenní. Pro plochy s typem struktury (04) heterogenní struktura byly typicky nastaveny tyto koeficienty/regulativy typicky: $Z_z: 25 \times V_z: 5,0$. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient E, tj. E+.

Výšková regulace byla nastavena na výškovou hladinu 6 RNP, tj. 4 až 6 nadzemních podlaží. Tato výšková regulace umožňuje realizovat HPP, dle výše uvedeného. Současně je návrh koordinován s připravovaným záměrem.

Plocha je součástí lokality 566, nehledí se zde na délku společné hranice ale na cílový charakter. Dále naopak tvoří bariéru od ulice Hornoměřcholupské a železniční tratě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek

v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmínečně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ

(zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Námítka

ID 3028617

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1659

Podatel | **SK Císařka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LKV

Identifikátor podání Portálu Pražana | ij5h3qta

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Parcely

Vyjádření

Vlastník se ztotožňuje, oceňuje a souhlasí s navrženým zařazením pozemků parc. č. 4672/7, 4676, 4677 v k. ú. Smíchov do lokality 126 / Podbělohorská, se strukturou stavební blok v heterogenní struktuře, coby stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě, se stanovaným regulativem – zahrada.

Vlastník proto žádá, aby takto navržené vymezení ploch a způsob využití bylo v Metropolitním plánu zachováno ve shodném rozsahu, v jaké je uvedeno v projednávaném návrhu.

Odůvodnění

A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků parc č. 4672/7 a ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 91/129 na pozemcích parc. č. 4676 a 4677, v katastrálním území Smíchov, zapsaných na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební

zákon, ve znění pozdějších předpisů, tuto SOUHLASNOU **námítku k Metropolitnímu plánu.**

B. Argumentace

Takto stanovené využití plochy Pozemků odpovídá reálným urbanistickým vazbám Pozemků na okolní zastavěné území i cílům Metropolitního plánu nezvyšovat zástavbu extenzivním rozšiřováním města do volné krajiny, ale doplňovat a zahušťovat intravilán, a to v logicky návazném území.

Krycí list lokality 126 / Podbělohorská uvádí, že cílem pro danou lokalitu je „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Podbělohorská*“. Tomuto cíli navržená regulace ve vztahu k Pozemkům plně odpovídá. Krycí list současně popisuje, že „**Lokalita je v rozsáhlé centrální části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách**“. Navržené řešení toto stávající prostorové uspořádání nejen respektuje, ale dále dotváří, a to způsobem, který zachovává charakteristické uspořádání formou zástavby v zahradách a podporuje dlouhodobou stabilitu v území.

Metropolitní plán v daném případě přirozeně navazuje na skutečný stav v území a rozvíjí jej způsobem, který respektuje prostorové vztahy, měřítko zástavby i dlouhodobě stabilizovanou urbanistickou kompozici. Regulace chrání charakter a hodnoty v území a umožňuje jeho kultivované doplňování. Navržené řešení tak představuje kontinuální dotvoření existující struktury a její přirozené posílení v intencích deklarovaných cílů Metropolitního plánu.

Navržená regulace je současně přiměřená, neboť Vlastníkovi neukládá žádná nová intenzivní omezení oproti dosavadnímu stavu. Nedochází ke snížení míry využití ani k přefázení Pozemků do funkční plochy, která by výrazně omezila jejich dosavadní způsob využívání. Regulace nepředstavuje žádný zásah, jenž by omezoval stávající rozvojový potenciál Pozemků. Metropolitní plán zde proto volí řešení, které je z hlediska Vlastníka nejméně invazivní, zachovává stávající kvality území a současně podporuje jeho stabilní a předvídatelné využití do budoucna.

Stanovená výšková regulace taktéž odpovídá charakteru území a zajišťuje urbanisticky přiměřené dotvoření stabilizované plochy v návaznosti na okolní zástavbu. Výšková regulace naplňuje koncepční cíle Metropolitního plánu, zejména měřítko odpovídající obytné struktuře s rodinnými a řadovými domy v zahradách.

Navržené řešení tak naplňuje deklarované cíle Metropolitního plánu – respektuje strukturu území, posiluje jeho cílový charakter, zachovává stabilizovanou hladinu zástavby a přispívá k udržitelnému doplňování

intravilánu bez neodůvodněného zásahu do krajinného či architektonického kontextu.

Z uvedených důvodů Vlastník plně podporuje zachování navržené regulace Pozemků v podobě uvedené v projednávaném návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby při pořizování konečné verze dokumentace byla tato regulace převzata beze změny.

II. Závěr

V rámci souhlasných námitek Vlastník výslovně podporuje dvě klíčové části aktuálního návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům, a to zařazení Pozemků do lokality 126 / Podbělohorská, se strukturou stavební blok v heterogenní struktuře, coby stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě, se stanovaným regulativem – zahrada; a dále stanovení výškové regulace max. 2 RNP (1–2 nadzemní podlaží), která odpovídá měřítku stávající zástavby a umožňuje přiměřené doplnit stávající obytné struktury.

Vlastník žádá, aby namítané části návrhu Metropolitního plánu byly v konečné podobě dokumentace beze změny zachovány, neboť představují přiměřené a předvídatelné pokračování dosavadního vývoje v území a respektují legitimní očekávání Vlastníka.

SK Císařka s.r.o.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028618

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1659

Podatel | **SK Císařka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LKV

Identifikátor podání Portálu Pražana | ij5h3qta

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace

Vyjádření

Vlastník se ztotožňuje, oceňuje a souhlasí s navrženou výškovou regulací pozemků parc. č. 4672/7, 4676, 4677 v k. ú. Smíchov v rámci lokality 126 / Podbělohorská, spočívající v maximální regulativní podlažnosti 2 RNP (1–2 nadzemní podlaží). Vlastník proto požaduje, aby navržená výšková regulace v rozsahu max. 2 RNP byla v Metropolitním plánu zachována.

Odůvodnění

A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků parc č. 4672/7 a ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 91/129 na pozemcích parc. č. 4676 a 4677, v katastrálním území Smíchov, zapsaných na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tuto **SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu.**

B. Argumentace

Takto stanovené využití plochy Pozemků odpovídá reálným urbanistickým vazbám Pozemků na okolní zastavěné území i cílům Metropolitního plánu nezvyšovat zástavbu extenzivním rozšiřováním města do volné krajiny, ale doplňovat a zahušťovat intravilán, a to v logicky návazném území.

Krycí list lokality 126 / Podbělohorská uvádí, že cílem pro danou lokalitu je „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Podbělohorská*“. Tomuto cíli navržená regulace ve vztahu k Pozemkům plně odpovídá. Krycí list současně popisuje, že „**Lokalita je v rozsáhlé centrální části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách**“. Navržené řešení toto stávající prostorové uspořádání nejen respektuje, ale dále dotváří, a to způsobem, který zachovává charakteristické uspořádání formou zástavby v zahradách a podporuje dlouhodobou stabilitu v území.

Metropolitní plán v daném případě přirozeně navazuje na skutečný stav v území a rozvíjí jej způsobem, který respektuje prostorové vztahy, měřítko zástavby i dlouhodobě stabilizovanou urbanistickou kompozici. Regulace chrání charakter a hodnoty v území a umožňuje jeho kultivované doplňování. Navržené řešení tak představuje kontinuální dotvoření existující struktury a její přirozené posílení v intencích deklarovaných cílů Metropolitního plánu.

Navržená regulace je současně přiměřená, neboť Vlastníkovi neukládá žádná nová intenzivní omezení oproti dosavadnímu stavu. Nedochází ke snížení míry využití ani k přeřazení Pozemků do funkční plochy, která by výrazně omezila jejich dosavadní způsob využívání. Regulace nepředstavuje žádný zásah, jenž by omezoval stávající rozvojový potenciál Pozemků. Metropolitní plán zde proto volí řešení, které je z hlediska Vlastníka nejméně invazivní, zachovává stávající kvality území a současně podporuje jeho stabilní a předvídatelné využití do budoucna.

Stanovena výšková regulace taktéž odpovídá charakteru území a zajišťuje urbanisticky přiměřené dotvoření stabilizované plochy v návaznosti na okolní zástavbu. Výšková regulace naplňuje koncepční cíle Metropolitního plánu, zejména měřítko odpovídající obytné struktuře s rodinnými a řadovými domy v zahradách.

Navržené řešení tak naplňuje deklarované cíle Metropolitního plánu – respektuje strukturu území, posiluje jeho cílový charakter, zachovává stabilizovanou hladinu zástavby a přispívá k udržitelnému doplňování intravilánu bez neodůvodněného zásahu do krajinného či architektonického kontextu.

Z uvedených důvodů Vlastník plně podporuje zachování navržené regulace Pozemků v podobě uvedené v projednávaném návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby při pořizování konečné verze dokumentace byla tato regulace převzata beze změny.

II. Závěr

V rámci souhlasných námitek Vlastník výslovně podporuje dvě klíčové části aktuálního návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům, a to zařazení Pozemků do lokality 126 / Podbělohorská, se strukturou stavební blok v heterogenní struktuře, coby stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě, se stanovaným regulativem – zahrada; a dále stanovení výškové regulace max. 2 RNP (1–2 nadzemní podlaží), která odpovídá měřítku stávající zástavby a umožňuje přiměřené doplnit stávající obytné struktury.

Vlastník žádá, aby namítané části návrhu Metropolitního plánu byly v konečné podobě dokumentace beze změny zachovány, neboť představují přiměřené a předvídatelné pokračování dosavadního vývoje v území a respektují legitimní očekávání Vlastníka.

SK Císařka s.r.o.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028619

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1660

Podatel | **KOBELKA VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYHN1

Identifikátor podání Portálu Pražana | ijamdxwr

Lokalita | 933

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření**Parc. č. 1372/38 (Hloubětín)**

V části lokality 933 sevřená ulicí Novopacká a areálem sloužícím obraně - letištěm Kbely a z východu vymezené čerpací stanicí PHM a západně mostem přes ulici Novopacká je území logicky přístupné od ulice Novopacká a od areálu letiště s infrastrukturou vysokotlakého plynovodu. Logicky by toto území mělo být funkčně spjaté a mělo by rozvíjet obranný potenciál letiště a doplnit je o možnost výroby a služeb a to bez zásadního dopadu na jižně položená obytná území za komunikací a ochranným izolačním pásem komunikace.

Toto území by mělo umožňovat typ struktury zastavitelná stavební se způsobem využití zastavitelná produkční.

Odůvodnění

Taková funkční změna je nejen výhodná pro přilehlé území, ale i s minimálním dopadem na jižní okolí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028620

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1660

Podatel | **KOBELKA VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYHN1

Identifikátor podání Portálu Pražana | ijamdxwr

Lokalita | 919, 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření**Horní Počernice, K Vinoři**

Pozemky se nalézají severně od Novopacké příjezdové komunikaci dálničního typu a zároveň severně od funkčně uzavřeného a co do rozvoje vyčerpané lokality 594. Obdélníkovitá lokalita severně od ulice Novopacká a sevřená dalšími ulicemi Počernická a Bystrá má infrastrukturu i napojení na stávající areály. Ze severní strany je vymezena vedením vysokotlakého plynovodu. Vzhledem k vyčerpanému rozvoji a žádoucí minimalizaci zátěže okolního území je toto území jedním z nejperspektivnějších jako lokalita zastavitelná, stavební, se strukturou areálů produkce se způsobem využití: zastavitelná produkční.

Odůvodnění

Zdůvodnění je obsaženo již ve vyjádření vzhledem k ideální poloze a možností funkčního napojení na stávající areály při minimálním dopadu na okolí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k malým rozvojovým plochám a vymezení prvku 610/-/183 Zkapacitnění dálnice D10—návrh, tj. nikoliv k úpravě hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028621

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1660

Podatel | **KOBELKA VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYHN1

Identifikátor podání Portálu Pražana | ijamdxwr

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Pozemek parc. č. 1948/9, (Kbely)

Pozemek se nachází severozápadně a jihozápadně od stávající zástavby a rozvojových ploch lokality 230 Kbely. V současné době je pozemek zemědělsky obhospodařován. Vzhledem k probíhajícímu rozvoji oblasti navrhuji zcelit obytnou lokalitu 230 Kbely a lokalitu logicky uzavřít.

Odůvodnění

Vzhledem k velké rozloze lokality 921 Ďáblice - Kbely nebude přiřazením tohoto malého území k lokalitě 230 Kbely nijak omezena její zamýšlená funkce.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028622

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1660

Podatel | **KOBELKA VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYHN1

Identifikátor podání Portálu Pražana | ijamdxwr

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření**Kbely 1965 6**

Pozemek je v lokalitě 921 přilehlý svými dvěma stranami ke stávajícímu "parkovému sportovišti" Golf Vinoř. Vzhledem k dalšímu probíhajícímu rozvoji oblasti navrhuji jako logické v návaznosti na stávající zástavbu a stávajícímu golfovému hřišti obojí podél komunikace Jilemnická a společně s pozemky ve vlastnictví HMP změnit "zub" ve funkčním využití na "parkové sportoviště, resp. jeho infrastrukturu.

Odůvodnění

Stávající sportoviště se navrhovanou úpravou scelí a umožní přes předmětné pozemky k k.ú. Kbely a lokalitu RC letiště propojení parkovými sportovišti a jejich infrastrukturou MČ Kbel s MČ Vinoř.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028623

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1660

Podatel | **KOBELKA VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYHN1

Identifikátor podání Portálu Pražana | ijamdxwr

Lokalita | 920

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Miškovice

Lokalita mezi stávající obytnou zástavbou 234 Miškovice a východně hranicí katastrálního území. V části lokality je samostatné území 678 Zabítý kopec určené jako zastavitelné území k rekreačnímu určení. Lokalita 678 Zabítý kopec je nejen samostatná, ale i bez vazby a propojení na lokalitu 234 Miškovice. V současné době převážně zemědělská půda.

Navrhuji rozšíření území určeného k rekreačním účelům tak, aby plynule přecházelo obytné území do oblasti určené k rekreaci.

Odůvodnění

Vzhledem k předpokládané dlouhodobé platnosti metropolitního plánu by bylo vhodné předvídat trend, kdy rekreační sportovní a odpočinkový časový prostor a práce mimo "pevná pracoviště" bude mít stále rostoucí podíl v životě obyvatel nejen lokality 234 Miškovice, ale i extrémně zahuštěných a dehumanizovaných sídlištních útvarů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že se jedná o půdy s 1. a 2.tř. ochrany ZPF. Nebyl prokázán veřejný zájem pro nárůst zastavitelných ploch. Kontinuita platného ÚP a právního stavu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028692

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1661

Podatel | **EXAFIN Lipence, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCARS

Identifikátor podání Portálu Pražana | ikyrdq9a

Lokalita | 260, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Oprava výkresu - nesoulad s ostatními výkresy

Vyjádření

Námítka k výkresu 003 (zábor ZPF): Vlastník upozorňuje, že výkresu 003 je nesprávně vyznačena trasa komunikace 610/-/123 (patrně dle předchozího návrhu Metropolitního plánu z roku 2022).

Odůvodnění

Odůvodnění

A. Současná regulace dle Územního plánu

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje část Pozemků (nebo jejich části), konkrétně parc. č. 2219/4, 2234/40, 2231/3, 2231/2, 2234/44, 2234/2, 2234/4 a 2234/44, do plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) (pouze tyto pozemky nebo jejich uvedené části jako „**Pozemky A**“).

Současná regulace Pozemků Územním plánem

Pozemky A

Na předmětných Pozemcích A je možné dle současného Územního plánu realizovat stavbu zahradní restaurace v rámci podmíněně přípustného využití funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Dle Metropolitního plánu není zřejmé, zda tento typ staveb lze dle charakteristiky lokality 912 / Lipence – Zbraslav realizovat.

B. Navrhovaná regulace Pozemků A Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje většinu Pozemků **lokality 912 / Lipence – Zbraslav; N (15) P [S]**, tedy jako stabilizovaná nezastavitelná produkční lokalita s typem struktury leso-zemědělská krajina. Pro leso – zemědělskou krajinu dle čl. 55 odst. 2 písm. b textové části Metropolitního plánu platí, že *„zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely.“* Jedná se o plochu otevřené krajiny s územním systémem ekologické stability.

V plochách otevřené krajiny je přípustné umisťovat budovy dle regulace využití lokality uvedené v čl. 65 až 67 textové části Metropolitního plánu. Pro nezastavitelná produkční lokality a plochy se uplatní regulativ podle čl. 67 textové části Metropolitního plánu, podle kterého je mj. v těchto plochách podle odst. 2 uvedeného článku přípustné *„umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).“* Naopak podle odst. 3 předmětného článku je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.

C. Záměr Vlastníka

Vlastník chce na Pozemcích realizovat výstavbu rodinných domů, a to spolu s nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturou a přílehlou zahradní restaurací („**Záměr**“). V rámci zastavění Pozemků došlo již v minulosti k vydání územního rozhodnutí, rozhodnutí o jeho změně a také k vydání stavebního povolení pro realizaci silnoproudých rozvodů 1kV; všechna tato rozhodnutí, jejich změny a vyjádření stavebního úřadu k nim tvoří přílohu č. 2 a 3 této námítky.

S ohledem na navrhovanou regulaci u rekreace a cestovního ruchu není zařízení zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) coby součást Záměru zahrnuto v demonstračním výčtu typově přípustných staveb. Sportoviště, dětská hřiště a zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) ovšem jednoznačně zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch, což ji činí v dané ploše dle výše uvedených předmětných regulativů Metropolitního plánu přípustnou.

Navrhované sportoviště, dětská hřiště zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) mají být koncipována jako doprovodné rekreační zařízení plnící podpůrnou funkci k zamýšlené obytné

zástavbě a k širším rekreačním hodnotám území. Nepůjde o samostatný provoz komerční občanské vybavenosti, nýbrž o součást celkové koncepce kultivace dotčeného prostoru, jejímž cílem je vytvořit přirozené zázemí pro pěši i cyklistickou rekreaci a podpořit veřejné využití krajinného prostředí i v návaznosti na blízkou obytnou zástavbu. Záměr nezakládá vznik stavby, která by svou povahou nebo intenzitou užívání odporovala charakteru lokality; naopak jejím účelem je rozvinout a zkvalitnit rekreační potenciál této oblasti v souladu s čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu.

D. K zahrnutí sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení (resp. zahradní restaurace) do výčtu přípustných záměrů

Regulativ uvedený v čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu je koncipován jako demonstrativní, což vyplývá z užití spojení „např.“ při výčtu přípustných staveb a zařízení. Z jazykového i systematického výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že přípustné jsou nejen tam uvedené příklady staveb, ale i další stavby obdobného charakteru, tedy takové, které svým účelem naplňují rámec definovaný regulativem. Metropolitní plán zde výslovně stanoví, že mezi přípustné stavby náleží i ty, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch. Sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení přitom představují typový příklad funkčně doprovodných staveb, jež zajišťují základní zázemí pro návštěvníky území, podporují rekreační využití prostoru a tvoří obvyklou součást rekreační infrastruktury.

Smyslem regulativu čl. 67 není absolutní vyloučení všech staveb, nýbrž omezení vzniku rozsáhlé nové urbanizace, jež by narušovala produkční, krajinné či ekologické funkce nezastavitelných ploch. Proto Metropolitní plán připouští umístování staveb, které jsou svou povahou doplňkové, objemově nevýznamné a funkčně kompatibilní s charakterem území. Rekreační a návštěvnické zázemí – včetně sportovišť, dětských hřišť a menších občerstvovacích zařízení – tak svou povahou spadají přesně do skupiny staveb, jejichž realizace sleduje a naplňuje účel regulativu, aniž by tím docházelo k nežádoucímu narušení stabilizovaného nezastavitelného území.

Cílový charakter těchto ploch, jak jej Metropolitní plán vymezuje, spočívá v zachování produkčního území s pestrými škálami ploch různého využití, jehož součástí může být i rekreační funkce. Regulativ tedy sám o sobě počítá s koexistencí produkčních, přírodních a rekreačních prvků, a umístování doprovodné rekreační infrastruktury tak není v rozporu s účelem vymezení těchto lokalit. Naopak, je-li rekreační infrastruktura koncipována jako stavba doplňková a stavebně nenáročná, jedná se o prvek, který přirozeně rozvíjí a podporuje vyvážené využití území, jehož regulativní rámec Metropolitní plán předpokládá.

Je rovněž zřejmé, že Metropolitní plán v těchto lokalitách připouští umístění celé řady dopravních a technických staveb, což dokládá, že cílem regulace není vytvořit území bez jakéhokoli stavebního využití, ale zajistit jeho kultivované a regulované rozvíjení při respektu k základním funkčním charakteristikám. Na tomto pozadí nelze doprovodná rekreační zařízení považovat za stavby nepřiměřené či odporující cílovému charakteru území. Jejich dopad je ve srovnání s jinými výslovně přípustnými stavbami marginální a jejich funkce je v souladu s deklarovaným účelem regulace, kterou čl. 67 odst. 2 sleduje.

Z uvedených důvodů je žádoucí, aby byl regulativ čl. 67 odst. 2 textové části Metropolitního plánu doplněn tak, aby výslovně zahrnoval mezi přípustné stavby i drobná občerstvovací zařízení sloužící návštěvníkům území. Taková úprava odpovídá jak logice a účelu regulativu, tak jeho demonstrativní povaze; současně předejde výkladovým pochybnostem a zajistí předvídatelné, jednotné a systematické uplatňování regulativu ve všech lokalitách, na něž se toto ustanovení vztahuje.

E. Předvídatelnost a proporционаlnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Nevržené změny regulace oproti Územnímu plánu v případě Pozemků A odebírají vlastníkovu právní jistotu ohledně možné realizace záměru sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení). Nová regulace tak nerespektuje oprávněná očekávání Vlastníka v přiměřenou míru kontinuity územní regulace Pozemků A. Vlastník přitom investoval nemalé finanční prostředky do projektové přípravy území, která musí vycházet ze současného Územního plánu. Aktuální návrh Metropolitního plánu by znamenal potenciální ztrátu využitelnosti Pozemků A pro účely

zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení) a celkové rozbití koncepce Záměru.

Vlastník také uvádí, že pokud nedojde k vyjasnění textové části čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu ve vztahu k možnosti umisťovat zahradní restaurace / stravovací zařízení do *nezastavitelných produkčních lokalit a ploch*, tak se bude jednat o nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka. Důvodem je, že neodůvodněně dochází k omezování umístění dnes povolených staveb i přes to, že by se v ploše cokoliv změnilo, a i přes to, že je možné v daných plochách umisťovat daleko rozsáhlejší a více invazivní stavby jako jsou stavby hygienická zařízení a ekologická a informační centra, která svojí hmotou a potřebou infrastruktury mohou dosahovat daleko větších ploch a znamenat daleko větší zásah do území než umístění sportoviště, dětských hřišť nebo zahradní restaurace. Za této situace je neumožnění umístění sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace nepřiměřeným omezením vlastnického práva, které není nijak v rámci Metropolitního plánu odůvodněno a ve světle umožnění zástavby ekologickými a informačními centry nemůže toto omezení sledovat žádný legitimní cíl.

F. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Předmětné změny regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem nejsou řádně odůvodněny. Metropolitní plán postrádá odůvodnění odchýlení se od současné regulace území plochy Pozemků A. Není zde postaveno napevno, zda je zachována kontinuita regulativů ohledně možnost realizace sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení), tedy zařazením těchto ploch do lokality 912 / Lipence – Zbraslav.

Metropolitní plán v tomto případě skutečně činí ničím neodůvodněný zásah do vlastnických práv, když mění funkční využití předmětných pozemků. Není zhodnoceno, jaké nedostatky současná regulace ploch ZMK (zeleň městská a krajinná) obsahovala a z jakého důvodu musela být tato regulace změněna na regulaci více omezující. Zde Vlastník dodává, že pokud navržená regulace Metropolitním plánem pro strukturu leso-zemědělské krajiny se způsobem využití nezastavitelná produkční plocha umožňuje realizovat shodné stavby jako regulace ploch ZMK podle Územního plánu, tak to není ze současného znění textové části Metropolitního plánu seznatelné.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace Pozemků A chybí a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, viz výše, Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

G. Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník dále uvádí, že Pozemky nabyli v letech 2020 a 2021, a to za účelem realizace výše uvedeného Záměru. Vlastník tak měl legitimní očekávání, že bude moci na Pozemcích A realizovat Záměr, a to plně v souladu s dnešním Územním plánem. Bohužel navržená změna regulace Pozemků A mu tuto realizaci neumožňuje, když minimálně ohrožuje realizaci sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení). Vlastník k legitimnímu očekávání na zachování způsobu současné regulace Pozemků A uvádí následující rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, které se této problematice věnovalo:

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, č. j. 4 As 141/2014-39:

„Dle NSS správná myšlenka Krajského soudu, o vlivu plynutí doby na intenzitu legitimního očekávání stěžovatelky v tom směru, že čím delší doba uplyne mezi okamžikem koupě dotčených pozemků a realizací zamýšleného záměru výstavby rodinného domu na nich, tím více může být legitimní očekávání na zachování stávajícího způsobu využití dotčeného pozemku oslabeno.“

A *contrario* čím kratší doba uplyne mezi koupí pozemků a realizací zamýšleného záměru, tím silnější má vlastník očekávání. V tomto případě, jak bylo zmíněno, nabyli Vlastníci Pozemky A teprve v letech 2020 a 2021. Vzhledem k této skutečnosti má tak Vlastník zcela legitimní očekávání, že bude moci Záměr v jím zamýšlené podobě realizovat.

H. K zavedení nového grafického prvku umožňujícího výstavbu sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení (resp. zahradní restaurace)

Vlastník alternativně k námitce č. 1 navrhuje, aby byly Pozemky A (případně jejich části), které jsou dle Metropolitního plánu zařazeny do lokality 912 / Lipence – Zbraslav, přeřazeny do plochy se speciálním regulativem, jenž by výslovně umožnil umístění sportoviště, dětského hřiště a občerstvovacího zařízení a obdobných doprovodných rekreačních záměrů. Důvodnost takové úpravy vyplývá přímo ze specifického charakteru a faktického stavu této lokality, jak je popsán v odůvodnění textové části Metropolitního plánu.

Především je třeba zdůraznit, že samotné odůvodnění způsobu využití lokality 912 výslovně uvádí, že se jedná o heterogenní, členité a nekompaktní území, v němž se „produkční funkce mísí s rekreací i přírodním významem“. Tato formulace potvrzuje, že rekreační a návštěvnické využívání území je zde chápáno jako esenciální a dlouhodobě očekávaná funkční složka, nikoli jako prvek nahodilý či

s regulativem neslučitelný. Zařazení pozemků do speciální plochy umožňující občerstvovací zařízení proto neznamená změnu cílového charakteru území – naopak jej posiluje a rozvíjí v intencích již definovaného smíšeného využití.

Lokalita je dále založena na pestré škále funkčních ploch, přičemž rekreace je výslovně uvedena jako integrální součást jejího strukturování. To odpovídá jejímu faktickému charakteru příměstské kulturní krajiny, která je dlouhodobě využívána pro volnočasové aktivity, pěší a cyklistické trasy i rekreační pohyb obyvatel přilehlých částí Lipenců a Zbraslavi. Doplnění území o sportoviště, dětská hřiště a drobné občerstvovací zařízení, které poskytuje hygienické a odpočinkové zázemí, je proto funkčně přirozeným a urbanisticky žádoucím prvkem, jenž přispěje ke kultivaci a zpřístupnění lokality návštěvníkům.

Významnou skutečností, která jednoznačně podporuje potřebnost a vhodnost nového speciálního regulativu, je rovněž existence transformační plochy č. 413/912/9084 přímo v rámci lokality. Tato plocha je určena pro zahradnictví a vinice, tedy funkce, které jsou typicky spojeny s rekreačním a návštěvnickým využitím (degustační zahrady, zahradní centra, vinotéky apod.). Sportoviště, dětského hřiště a občerstvovací zařízení jsou v těchto typech areálů běžným a organicky navázaným prvkem, jenž zvyšuje jejich atraktivitu a uživatelskou vybavenost. Zařazení části území do speciální plochy umožňující takové zařízení je proto zcela v souladu, s již existujícími funkčními východisky lokality, jak je definuje Metropolitní plán.

Předmětná lokalita je rovněž výrazně prostoupěna navrženou dopravní a technickou infrastrukturou, která významně určuje její prostorové uspořádání. Územím jsou vedeny stávající i navržené komunikace, vodohospodářské sítě a energetické prvky, a lokalita tudíž nemá charakter homogenního přírodního celku, ale naopak území dlouhodobě ovlivněného a strukturovaného dopravními a technickými zásahy. Urbanistická logika takového prostoru předpokládá existenci doprovodných rekreačních zařízení, která zajišťují návštěvníkům zázemí při užívání území i při průchodu mezi jednotlivými částmi širšího území Zbraslavi a Lipenců.

Je příznačné, že zastavitelná lokalita 260 / Lipence je do lokality 912 fakticky vnořena, což vytváří přirozené propojení rekreačních a obytných funkcí. Sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení v návaznosti na tyto vazby nepředstavují nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny, ale naopak kompaktní doplnění stávající urbanistické koncepce, které navyšuje kvalitu rekreačního prostředí a nezvyšuje nadměrně dopravní ani technickou zátěž území.

Metropolitní plán přitom v rámci lokality 912 výslovně připouští realizaci rozsáhlé dopravní a technické infrastruktury, která sama

o sobě představuje významný zásah do krajinné struktury. V porovnání s těmito záměry představuje občerstvovací zařízení minimální objemový i funkční zásah. Nelze je proto považovat za závadnou či neslučitelnou stavbu – jde o prvek marginálního měřítka, který zlepšuje dostupnost a uživatelský komfort rekreačního využití území a odpovídá jeho cílovému charakteru, definovanému Metropolitním plánem jako produkční plocha „s pestrou škálou ploch různého využití“.

Na základě shora uvedených skutečností je zjevné, že zařazení Pozemků A (či jejich části) do nové plochy se speciálním regulativem, umožňující drobná občerstvovací zařízení, představuje nejen koncepčně správné, ale i regulačně a funkčně optimální řešení. Taková úprava by navíc zajistila jasnou a předvídatelnou právní úpravu v situaci, kdy je rekreační využití lokality ze své podstaty žádoucí a Metropolitním plánem již nyní výslovně předpokládané.

I. K přearazení Pozemků A do lokality 260 / Lipence.

Přearazení umožní, aby na Pozemcích A bylo možné, v návaznosti na zamýšlenou výstavbu rodinných domů v bezprostřední blízkosti, umístit sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení jakožto součást veřejné vybavenosti a rekreační obsluhy území, a to v souladu s čl. 63 Metropolitního plánu.

Lokalita 260 / Lipence představuje zastavitelnou obytnou plochu ve vesnické struktuře, určenou pro bydlení a s ním související občanskou vybavenost. Zároveň je charakteristické, že část této lokality se fyzicky vnořuje do území lokality 912, což způsobuje těsnou funkční i prostorovou provázanost obou území.

Tato konfigurace potvrzuje, že pozemky na rozhraní obou lokalit vykazují logickou návaznost na obytnou zástavbu a že jejich přirozeným funkčním směřováním není zachování výlučně produkční či ekologické funkce, jak ji předvídá lokalita 912, ale naopak rozvoj drobné obytné a rekreační obslužnosti.

Uvedená skutečnost je přímo reflektována i v odůvodnění Metropolitního plánu k lokalitě 912, která je popsána jako heterogenní, nekompaktní a vnitřně členitá, s prolínáním funkcí produkčních, rekreačních a přírodních. V tomto prostředí je změna zařazení okrajových částí lokality zcela v souladu s urbanistickou logikou místa.

Čl. 63 Metropolitního plánu stanoví „*Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.*“ A dále: „Je přípustné provádět změny

v území pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.“

Předmětný regulativ bezpochyby zahrnuje i sportoviště, dětská hřiště a drobná občerstvovací zařízení, jež jsou typickou součástí veřejné vybavenosti v obytných lokalitách a zároveň plní rekreační funkci.

Z hlediska požadovaného záměru (občerstvovací zařízení coby doprovodné zařízení ke stavbě rodinných domů a vstupní rekreační bráně do krajinné lokality) je proto lokalita 260 jednoznačně adekvátní a urbanisticky vhodnou kategorií.

Na rozdíl od čl. 67 Metropolitního plánu, jenž pro nezastavitelné produkční plochy pracuje s demonstrativními výčty a otevírá prostor pro interpretační nejasnosti, regulativ čl. 63 vytváří jednoznačný, výslovný a stabilní právní rámec pro umísťování veřejné vybavenosti, rekreační infrastruktury i sportovišť, dětských hřišť a drobných občerstvovacích zařízení. Přefazování Pozemků A do lokality 260 tak nejen odstraňuje veškeré výkladové pochybnosti, ale zároveň přesně odpovídá faktickému stavu území, plně respektuje urbanistickou koncepci Metropolitního plánu a zajišťuje předvídatelnost rozhodovací praxe dotčených správních orgánů. Především však umožňuje realizaci veřejně prospěšného zařízení přiměřeného rozsahu, které je s charakterem území v této poloze plně slučitelné.

Zařazením Pozemků A (případně jejich relevantních částí) z lokality 912 / Lipence – Zbraslav do lokality 260 / Lipence, tedy do zastavitelné obytné plochy ve vesnické struktuře, se dosáhne úpravy, která věcně i funkčně odpovídá skutečnému charakteru území, respektuje stávající i plánované infrastrukturní vazby a přirozeně podporuje rekreační využití dané oblasti. Takové řešení je plně slučitelné s cílovým uspořádáním širšího území, jež Metropolitní plán předpokládá, a zároveň poskytuje jednoznačný a normativně stabilní základ pro umístění občerstvovacího zařízení jako součásti veřejné vybavenosti. Zvláštní význam této změny spočívá v posílení právní jistoty vlastníka dotčených pozemků, neboť nová lokalizační příslušnost eliminuje výkladové nejasnosti a zakládá zcela předvídatelný režim pro budoucí rozhodování správních orgánů.

J. K navrhovanému doplnění krycího listu plochy 417/260/1263

Návrh Metropolitního plánu připouští možnost použití volné stavební čáry ve výjimečných a odůvodněných případech. Jedním z takových případů je i zástavba podél komunikace 610/-/123 v lokalitě Lipence mezi ulicemi Na Lhotkách a Pohledná, kde určení a následní vedení stavební čáry naráží na zásadní technické a prostorové překážky dané terénní morfologií, se kterou se vedení komunikace 610/-/123 a na ní napojené nemovitosti v této části musí vyrovnat.

Proto je použití volné stavební čáry v daném úseku nejen technicky opodstatněné, ale i v souladu s principy územního plánování. Umožňuje přizpůsobení návrhu skutečným podmínkám v území, zachování funkčnosti veřejného prostoru a minimalizaci negativních dopadů na okolní pozemky.

Vlastník tak navrhuje, aby se možnost použití volné stavební čáry přímo zakotvila ke krycím listu lokality.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Výkres O03 slouží k odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu a PUPFL. Nejedná se o závazný výkres MPP. Prvek 610/-/123 se v tomto výkrese ani nevyskytuje. Postup, jakým je matrice, která slouží k odůvodnění ZPF, je popsán v kapitole odůvodnění čl. 14 textové části Metropolitního plánu. Z důvodu již třetího kola projednání je tato matrice značně komplikovaná. Zábory, které pro účely odůvodnění generuje prvek 610/-/123, jsou ve správné poloze.

Námítka

ID 3028690

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1661

Podatel | **EXAFIN Lipence, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCARS

Identifikátor podání Portálu Pražana | ikyrdq9a

Lokalita | 260, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Přidání prvku umožňujícího výstavu občerstvovacího zařízení / přeřazení lokality

Vyjádření

Námítka ke grafické části: Vlastník alternativně k námitce č. 1 navrhuje zařadit Pozemky A (tj. parc. č. 2219/4, 2234/40, 2231/3, 2231/2, 2234/44, 2234/2, 2234/4 nebo jejich části, které jsou dle Územního plánu zařazeny funkční plochy ZMK), které jsou dle Metropolitního plánu zařazeny do lokality 912 / Lipence – Zbraslav, do plochy se speciálním regulativem (tj. nový prvek), který by umožnil realizaci sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení, a případně i obdobných doprovodných záměrů.

Námítka ke grafické části (alternativně k námitce č. 1 a č. 2): Vlastník alternativně k námitce č. 1 a č. 2 navrhuje, aby byly Pozemky A (parc. č. 2219/4, 2234/40, 2231/3, 2231/2, 2234/44, 2234/2, 2234/4, popř. jejich části odpovídající funkční ploše ZMK dle stávajícího Územního plánu hl. m. Prahy), které Metropolitní plán zařazuje do lokality 912 / Lipence – Zbraslav, přeřazený do lokality 260 / Lipence v rámci které je možné realizovat záměry veřejné vybavenosti (tj. vč. sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení).

Odůvodnění

A. Současná regulace dle Územního plánu

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje část Pozemků (nebo jejich části), konkrétně parc. č. 2219/4, 2234/40, 2231/3, 2231/2, 2234/44, 2234/2, 2234/4 a 2234/44, do plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) (pouze tyto pozemky nebo jejich uvedené části jako „**Pozemky A**“).

Současná regulace Pozemků Územním plánem

Pozemky A

Na předmětných Pozemcích A je možné dle současného Územního plánu realizovat stavbu zahradní restaurace v rámci podmíněně přípustného využití funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Dle Metropolitního plánu není zřejmé, zda tento typ staveb lze dle charakteristiky lokality 912 / Lipence – Zbraslav realizovat.

B. Navrhovaná regulace Pozemků A Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje většinu Pozemků **lokality 912 / Lipence – Zbraslav; N (15) P [S]**, tedy jako stabilizovaná nezastavitelná produkční lokalita s typem struktury leso-zemědělská krajina. Pro leso – zemědělskou krajinu dle čl. 55 odst. 2 písm. b textové části Metropolitního plánu platí, že *„zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely.“* Jedná se o plochu otevřené krajiny s územním systémem ekologické stability.

V plochách otevřené krajiny je přípustné umisťovat budovy dle regulace využití lokality uvedené v čl. 65 až 67 textové části Metropolitního plánu. Pro nezastavitelná produkční lokality a plochy se uplatní regulativ podle čl. 67 textové části Metropolitního plánu, podle kterého je mj. v těchto plochách podle odst. 2 uvedeného článku přípustné *„umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, připojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).“* Naopak podle odst. 3 předmětného článku je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.

C. Záměr Vlastníka

Vlastník chce na Pozemcích realizovat výstavbu rodinných domů, a to spolu s nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturou a přiléhající zahradní restaurací („**Záměr**“). V rámci zastavění Pozemků došlo již v minulosti k vydání územního rozhodnutí, rozhodnutí o jeho změně a také k vydání stavebního povolení pro realizaci silnoproudých rozvodů 1kV; všechna tato rozhodnutí, jejich změny a vyjádření stavebního úřadu k nim tvoří přílohu č. 2 a 3 této námítky.

S ohledem na navrhovanou regulaci u rekreace a cestovního ruchu není zařízení zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) coby součást Záměru zahrnuto v demonstračním výčtu typově přípustných staveb. Sportoviště, dětská hřiště a zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) ovšem jednoznačně zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch, což ji činí v dané ploše dle výše uvedených předmětných regulativů Metropolitního plánu přípustnou.

Navrhované sportoviště, dětská hřiště zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) mají být koncipována jako doprovodné rekreační zařízení plnící podpůrnou funkci k zamýšlené obytné zástavbě a k širším rekreačním hodnotám území. Nepůjde o samostatný provoz komerční občanské vybavenosti, nýbrž o součást celkové koncepce kultivace dotčeného prostoru, jejímž cílem je vytvořit přirozené zázemí pro pěší i cyklistickou rekreaci a podpořit veřejné využití krajinného prostředí i v návaznosti na blízkou obytnou zástavbu. Záměr nezakládá vznik stavby, která by svou povahou nebo intenzitou užívání odporovala charakteru lokality; naopak jejím účelem je rozvinout a zkvalitnit rekreační potenciál této oblasti v souladu s čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu.

D. K zahrnutí sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení (resp. zahradní restaurace) do výčtu přípustných záměrů

Regulativ uvedený v čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu je koncipován jako demonstrační, což vyplývá z užití spojení „např.“ při výčtu přípustných staveb a zařízení. Z jazykového i systematického výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že přípustné jsou nejen tam uvedené příklady staveb, ale i další stavby obdobného charakteru, tedy takové, které svým účelem naplňují rámec definovaný regulativem. Metropolitní plán zde výslovně stanoví, že mezi přípustné stavby náleží i ty, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch. Sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení přitom představují typový příklad funkčně doprovodných staveb, jež zajišťují základní zázemí pro návštěvníky území, podporují rekreační využití prostoru a tvoří obvyklou součást rekreační infrastruktury.

Smyslem regulativu čl. 67 není absolutní vyloučení všech staveb, nýbrž omezení vzniku rozsáhlé nové urbanizace, jež by narušovala produkční, krajinné či ekologické funkce nezastavitelných ploch. Proto Metropolitní plán připouští umístování staveb, které jsou svou povahou doplňkové, objemově nevýznamné a funkčně kompatibilní s charakterem území. Rekreační a návštěvnické zázemí – včetně sportovišť, dětských hřišť a menších občerstvovacích zařízení – tak svou povahou spadají přesně do skupiny staveb, jejichž realizace sleduje a naplňuje účel regulativu, aniž by tím docházelo k nežádoucímu narušení stabilizovaného nezastavitelného území.

Cílový charakter těchto ploch, jak jej Metropolitní plán vymezuje, spočívá v zachování produkčního území s pestrými škálami ploch různého využití, jehož součástí může být i rekreační funkce. Regulativ tedy sám o sobě počítá s koexistencí produkčních, přírodních a rekreačních prvků, a umisťování doprovodné rekreační infrastruktury tak není v rozporu s účelem vymezení těchto lokalit. Naopak, je-li rekreační infrastruktura koncipována jako stavba doplňková a stavebně nenáročná, jedná se o prvek, který přirozeně rozvíjí a podporuje vyvážené využití území, jehož regulativní rámec Metropolitní plán předpokládá.

Je rovněž zřejmé, že Metropolitní plán v těchto lokalitách připouští umisťování celé řady dopravních a technických staveb, což dokládá, že cílem regulace není vytvořit území bez jakéhokoli stavebního využití, ale zajistit jeho kultivované a regulované rozvíjení při respektu k základním funkčním charakteristikám. Na tomto pozadí nelze doprovodná rekreační zařízení považovat za stavby nepřiměřené či odporující cílovému charakteru území. Jejich dopad je ve srovnání s jinými výslovně přípustnými stavbami marginální a jejich funkce je v souladu s deklarovaným účelem regulace, kterou čl. 67 odst. 2 sleduje.

Z uvedených důvodů je žádoucí, aby byl regulativ čl. 67 odst. 2 textové části Metropolitního plánu doplněn tak, aby výslovně zahrnoval mezi přípustné stavby i drobná občerstvovací zařízení sloužící návštěvníkům území. Taková úprava odpovídá jak logice a účelu regulativu, tak jeho demonstrativní povaze; současně předejde výkladovým pochybnostem a zajistí předvídatelné, jednotné a systematické uplatňování regulativu ve všech lokalitách, na něž se toto ustanovení vztahuje.

E. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuitu fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla

vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Nevržené změny regulace oproti Územnímu plánu v případě Pozemků A odebírají vlastníkovi právní jistotu ohledně možné realizace záměru sportovišť, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení). Nová regulace tak nerespektuje oprávněná očekávání Vlastníka v přiměřenou míru kontinuity územní regulace Pozemků A. Vlastník přitom investoval nemalé finanční prostředky do projektové přípravy území, která musí vycházet ze současného Územního plánu. Aktuální návrh Metropolitního plánu by znamenal potenciální ztrátu využitelnosti Pozemků A pro účely zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení) a celkové rozbití koncepce Záměru.

Vlastník také uvádí, že pokud nedojde k vyjasnění textové části čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu ve vztahu k možnosti umisťovat zahradní restaurace / stravovací zařízení do *nezastavitelných produkčních lokalit a ploch*, tak se bude jednat o nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka. Důvodem je, že neodůvodněně dochází k omezování umístění dnes povolených staveb i přes to, že by se v ploše cokoliv změnilo, a i přes to, že je možné v daných plochách umisťovat daleko rozsáhlejší a více invazivní stavby jako jsou stavby hygienická zařízení a ekologická a informační centra, která svojí hmotou a potřebou infrastruktury mohou dosahovat daleko větších ploch a znamenat daleko větší zásah do území než umístění sportoviště, dětských hřišť nebo zahradní restaurace. Za této situace je neumožnění umístění sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace nepřiměřeným omezením vlastnického práva, které není nijak v rámci Metropolitního plánu odůvodněno a ve světle umožnění zástavby ekologickými a informačními centry nemůže toto omezení sledovat žádný legitimní cíl.

F. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Předmětné změny regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem nejsou řádně odůvodněny. Metropolitní plán postrádá odůvodnění odchýlení se od současné regulace území plochy Pozemků A. Není zde postaveno napevno, zda je zachována kontinuita regulativů ohledně možnost realizace sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení), tedy zařazením těchto ploch do lokality 912 / Lipence – Zbraslav.

Metropolitní plán v tomto případě skutečně činí ničím neodůvodněný zásah do vlastnických práv, když mění funkční využití předmětných pozemků. Není zhodnoceno, jaké nedostatky současná regulace ploch ZMK (zeleň městská a krajinná) obsahovala a z jakého důvodu musela být tato regulace změněna na regulaci více omezující. Zde

Vlastník dodává, že pokud navržená regulace Metropolitním plánem pro strukturu leso-zemědělské krajiny se způsobem využití nezastavitelná produkční plocha umožňuje realizovat shodné stavby jako regulace ploch ZMK podle Územního plánu, tak to není ze současného znění textové části Metropolitního plánu seznatelné.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace Pozemků A chybí a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, viz výše, Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

G. Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník dále uvádí, že Pozemky nabyly v letech 2020 a 2021, a to za účelem realizace výše uvedeného Záměru. Vlastník tak měl legitimní očekávání, že bude moci na Pozemcích A realizovat Záměr, a to plně v souladu s dnešním Územním plánem. Bohužel navržená změna regulace Pozemků A mu tuto realizaci neumožňuje, když minimálně ohrožuje realizaci sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení). Vlastník k legitimnímu očekávání na zachování způsobu současné regulace Pozemků A uvádí následující rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, které se této problematice věnovalo:

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, č. j. 4 As 141/2014-39:

„Dle NSS správná myšlenka Krajského soudu, o vlivu plynutí doby na intenzitu legitimního očekávání stěžovatelky v tom směru, že čím delší doba uplyne mezi okamžikem koupě dotčených pozemků a realizací zamýšleného záměru výstavby rodinného domu na nich, tím více může být legitimní očekávání na zachování stávajícího způsobu využití dotčeného pozemku oslabeno.“

A contrario čím kratší doba uplyne mezi koupí pozemků a realizací zamýšleného záměru, tím silnější má vlastník očekávání. V tomto případě, jak bylo zmíněno, nabyly Vlastník Pozemky A teprve v letech 2020 a 2021. Vzhledem k této skutečnosti má tak Vlastník zcela legitimní očekávání, že bude moci Záměr v jím zamýšlené podobě realizovat.

H. K zavedení nového grafického prvku umožňujícího výstavbu sportoviště, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení (resp. zahradní restaurace)

Vlastník alternativně k námitce č. 1 navrhuje, aby byly Pozemky A (případně jejich části), které jsou dle Metropolitního plánu zařazeny do lokality 912 / Lipence – Zbraslav, přeřazeny do plochy se

speciálním regulativem, jenž by výslovně umožnil umístění sportoviště, dětského hřiště a občerstvovacího zařízení a obdobných doprovodných rekreačních záměrů. Důvodnost takové úpravy vyplývá přímo ze specifického charakteru a faktického stavu této lokality, jak je popsán v odůvodnění textové části Metropolitního plánu.

Především je třeba zdůraznit, že samotné odůvodnění způsobu využití lokality 912 výslovně uvádí, že se jedná o heterogenní, členité a nekompaktní území, v němž se „produkční funkce mísí s rekreací i přírodním významem“. Tato formulace potvrzuje, že rekreační a návštěvnické využívání území je zde chápáno jako esenciální a dlouhodobě očekávaná funkční složka, nikoli jako prvek nahodilý či s regulativem neslučitelný. Zařazení pozemků do speciální plochy umožňující občerstvovací zařízení proto neznamená změnu cílového charakteru území – naopak jej posiluje a rozvíjí v intencích již definovaného smíšeného využití.

Lokalita je dále založena na pestré škále funkčních ploch, přičemž rekreace je výslovně uvedena jako integrální součást jejího strukturování. To odpovídá jejímu faktickému charakteru příměstské kulturní krajiny, která je dlouhodobě využívána pro volnočasové aktivity, pěší a cyklistické trasy i rekreační pohyb obyvatel přilehlých částí Lipenců a Zbraslavi. Doplnění území o sportoviště, dětská hřiště a drobné občerstvovací zařízení, které poskytuje hygienické a odpočinkové zázemí, je proto funkčně přirozeným a urbanisticky žádoucím prvkem, jenž přispěje ke kultivaci a zpřístupnění lokality návštěvníkům.

Významnou skutečností, která jednoznačně podporuje potřebnost a vhodnost nového speciálního regulativu, je rovněž existence transformační plochy č. 413/912/9084 přímo v rámci lokality. Tato plocha je určena pro zahradnictví a vinice, tedy funkce, které jsou typicky spojeny s rekreačním a návštěvnickým využitím (degustační zahrady, zahradní centra, vinotéky apod.). Sportoviště, dětského hřiště a občerstvovací zařízení jsou v těchto typech areálů běžným a organicky navázaným prvkem, jenž zvyšuje jejich atraktivitu a uživatelskou vybavenost. Zařazení části území do speciální plochy umožňující takové zařízení je proto zcela v souladu, s již existujícími funkčními východisky lokality, jak je definuje Metropolitní plán.

Předmětná lokalita je rovněž výrazně prostoupěna navrženou dopravní a technickou infrastrukturou, která významně určuje její prostorové uspořádání. Územím jsou vedeny stávající i navržené komunikace, vodohospodářské sítě a energetické prvky, a lokalita tudíž nemá charakter homogenního přírodního celku, ale naopak území dlouhodobě ovlivněného a strukturovaného dopravními a technickými zásahy. Urbanistická logika takového prostoru předpokládá existenci doprovodných rekreačních zařízení, která

zajišťují návštěvníkům zázemí při užívání území i při průchodu mezi jednotlivými částmi širšího území Zbraslavi a Lipenců.

Je příznačné, že zastavitelná lokalita 260 / Lipence je do lokality 912 fakticky vnořena, což vytváří přirozené propojení rekreačních a obytných funkcí. Sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení v návaznosti na tyto vazby nepředstavují nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny, ale naopak kompaktní doplnění stávající urbanistické koncepce, které navyšuje kvalitu rekreačního prostředí a nezvyšuje nadměrně dopravní ani technickou zátěž území.

Metropolitní plán přitom v rámci lokality 912 výslovně připouští realizaci rozsáhlé dopravní a technické infrastruktury, která sama o sobě představuje významný zásah do krajinné struktury. V porovnání s těmito záměry představuje občerstvovací zařízení minimální objemový i funkční zásah. Nelze je proto považovat za závadnou či neslučitelnou stavbu – jde o prvek marginálního měřítka, který zlepšuje dostupnost a uživatelský komfort rekreačního využití území a odpovídá jeho cílovému charakteru, definovanému Metropolitním plánem jako produkční plocha „s pestrou škálou ploch různého využití“.

Na základě shora uvedených skutečností je zjevné, že zařazení Pozemků A (či jejich části) do nové plochy se speciálním regulativem, umožňující drobná občerstvovací zařízení, představuje nejen koncepčně správné, ale i regulačně a funkčně optimální řešení. Taková úprava by navíc zajistila jasnou a předvídatelnou právní úpravu v situaci, kdy je rekreační využití lokality ze své podstaty žádoucí a Metropolitním plánem již nyní výslovně předpokládané.

I. K přeřazení Pozemků A do lokality 260 / Lipence.

Přeřazení umožní, aby na Pozemcích A bylo možné, v návaznosti na zamýšlenou výstavbu rodinných domů v bezprostřední blízkosti, umístit sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení jakožto součást veřejné vybavenosti a rekreační obsluhy území, a to v souladu s čl. 63 Metropolitního plánu.

Lokalita 260 / Lipence představuje zastavitelnou obytnou plochu ve vesnické struktuře, určenou pro bydlení a s ním související občanskou vybavenost. Zároveň je charakteristické, že část této lokality se fyzicky vnořuje do území lokality 912, což způsobuje těsnou funkční i prostorovou provázanost obou území.

Tato konfigurace potvrzuje, že pozemky na rozhraní obou lokalit vykazují logickou návaznost na obytnou zástavbu a že jejich přirozeným funkčním směřováním není zachování výlučně produkční či ekologické funkce, jak ji předvídá lokalita 912, ale naopak rozvoj drobné obytné a rekreační obslužnosti.

Uvedená skutečnost je přímo reflektována i v odůvodnění Metropolitního plánu k lokalitě 912, která je popsána jako heterogenní, nekompaktní a vnitřně členitá, s prolínáním funkcí produkčních, rekreačních a přírodních. V tomto prostředí je změna zařazení okrajových částí lokality zcela v souladu s urbanistickou logikou místa.

Čl. 63 Metropolitního plánu stanoví „*Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.*“ A dále: „Je přípustné provádět změny v území pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.“

Předmětný regulativ bezpochyby zahrnuje i sportoviště, dětská hřiště a drobná občerstvovací zařízení, jež jsou typickou součástí veřejné vybavenosti v obytných lokalitách a zároveň plní rekreační funkci.

Z hlediska požadovaného záměru (občerstvovací zařízení coby doprovodné zařízení ke stavbě rodinných domů a vstupní rekreační bráně do krajinné lokality) je proto lokalita 260 jednoznačně adekvátní a urbanisticky vhodnou kategorií.

Na rozdíl od čl. 67 Metropolitního plánu, jenž pro nezastavitelné produkční plochy pracuje s demonstrativními výčty a otevírá prostor pro interpretační nejasnosti, regulativ čl. 63 vytváří jednoznačný, výslovný a stabilní právní rámec pro umísťování veřejné vybavenosti, rekreační infrastruktury i sportovišť, dětských hřišť a drobných občerstvovacích zařízení. Přechod Pozemků A do lokality 260 tak nejen odstraňuje veškeré výkladové pochybnosti, ale zároveň přesně odpovídá faktickému stavu území, plně respektuje urbanistickou koncepci Metropolitního plánu a zajišťuje předvídatelnost rozhodovací praxe dotčených správních orgánů. Především však umožňuje realizaci veřejně prospěšného zařízení přiměřeného rozsahu, které je s charakterem území v této poloze plně slučitelné.

Zařazením Pozemků A (případně jejich relevantních částí) z lokality 912 / Lipence – Zbraslav do lokality 260 / Lipence, tedy do zastavitelné obytné plochy ve vesnické struktuře, se dosáhne úpravy, která věcně i funkčně odpovídá skutečnému charakteru území, respektuje stávající i plánované infrastrukturní vazby a přirozeně podporuje rekreační využití dané oblasti. Takové řešení je plně slučitelné s cílovým uspořádáním širšího území, jež Metropolitní plán předpokládá, a zároveň poskytuje jednoznačný a normativně stabilní základ pro umístění občerstvovacího zařízení jako součásti veřejné vybavenosti. Zvláštní význam této změny spočívá v posílení právní jistoty vlastníka dotčených pozemků, neboť nová lokalizační

příslušnost eliminuje výkladové nejasnosti a zakládá zcela předvídatelný režim pro budoucí rozhodování správních orgánů.

J. K navrhovanému doplnění krycího listu plochy 417/260/1263

Návrh Metropolitního plánu připouští možnost použití volné stavební čáry ve výjimečných a odůvodněných případech. Jedním z takových případů je i zástavba podél komunikace 610/-/123 v lokalitě Lipence mezi ulicemi Na Lhotkách a Pohledná, kde určení a následní vedení stavební čáry naráží na zásadní technické a prostorové překážky dané terénní morfologií, se kterou se vedení komunikace 610/-/123 a na ní napojené nemovitosti v této části musí vyrovnat.

Proto je použití volné stavební čáry v daném úseku nejen technicky opodstatněné, ale i v souladu s principy územního plánování. Umožňuje přizpůsobení návrhu skutečným podmínkám v území, zachování funkčnosti veřejného prostoru a minimalizaci negativních dopadů na okolní pozemky.

Vlastník tak navrhuje, aby se možnost použití volné stavební čáry přímo zakotvila ke krycím listu lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že znění regulativu vychází ze znění § 18 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (starý stavební zákon), které stanovuje rozsah druhů staveb, které lze umisťovat v nezastavěném území. Pojmy užívané v Metropolitním plánu a plánem samostatně nevymezené vycházejí z platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 183/2006 Sb. (viz čl. 3 MPP). Obsah pojmu zmíněného stavebního zákona tedy odpovídá obsahu téhož pojmu v MPP. Pokud tedy záměr zapadá do určité kategorie dle zákona, zapadá i do stejné nazvané kategorie dle MPP. Z druhé strany Metropolitní plán nemůže v nezastavěném území navrhovat stavby, které zde zákon neumožňuje, protože by se s ním dostal do střetu. K alternativní návrhu - nebude zařazeno do zastavitelné obytné lokality z důvodu kontinuity UPSU, nebyl prokázán dostatečný veřejný zájem pro rozšiřování zastavitelného území, docházelo by k záborů ZPF. Základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. Je v rozporu s koncepcí dalšího rozšiřování zastavitelného území. Lokalita bude podrobněji prověřena územní studií Lipence, která může navrhnout případné možné budoucí změny.

Námítka

ID 3028693

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1661

Podatel | **EXAFIN Lipence, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCARS

Identifikátor podání Portálu Pražana | ikyrdq9a

Lokalita | 260, 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Úprava trasování a vedení komunikace

Vyjádření

Vlastník souhlasí a velice oceňuje změnu regulace vedení významné místní komunikace 610/-/123 na pozemcích parc. č. 316/2, 644/8, 644/13, 644/18, 2141/5, 2141/29, 2141/30, 2141/31, 2219/4, 2228/6, 2229/3, 2229/4, 2230/1, 2230/2, 2230/3, 2231/1, 2231/2, 2231/3, 2232/2, 2232/3, 2232/4, 2233, 2234/36, 2234/37, 2234/40, 2234/41, 2234/42, 2234/44, 2234/92, 2234/93, 2234/94, 2234/95, 2234/136, 2235/7, 2235/8 a 2235/17, zapsaných na LV č. 2776 pro katastrální území Lipence, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Konkrétně Vlastník oceňuje a souhlasí s tím, že bylo částečně vyhověno jeho námítkám podaným k návrhu Metropolitního plánu v roce 2022, tj. že:

1. trasování komunikace 610/-/123 již neprochází středem pozemku parc. č. 2234/37 a nově respektuje prostorové možnosti Pozemků i koncepci dopravního napojení území; a zároveň
2. upravené vedení komunikace umožňuje její technicky realizovatelné provedení bez neúměrných sklonů, kolizí s již realizovanou zástavbou a bez neodůvodněného znehodnocení zbývajících ploch Pozemků určených k zástavbě.

Viz obrazová příloha níže, ve které je vložen stav regulace dle roku 2022 a nynější navrhovaný stav, s kterým Vlastník souhlasí.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 316/2, 644/8, 644/13, 644/18, 2141/5, 2141/29, 2141/30, 2141/31, 2219/4, 2228/6, 2229/3, 2229/4, 2230/1, 2230/2, 2230/3, 2231/1, 2231/2, 2231/3, 2232/2, 2232/3, 2232/4, 2233, 2234/36, 2234/37, 2234/40, 2234/41, 2234/42, 2234/44, 2234/92, 2234/93, 2234/94, 2234/95, 2234/136, 2235/7, 2235/8 a 2235/17, zapsaných na LV č. 2776 pro katastrální území Lipence, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tuto SOUHLASNOU **námítku k Metropolitnímu plánu, a to v rozsahu vyhovění jeho námítky z roku 2022.**

B. Argumentace

Vlastník na Pozemcích dlouhodobě připravuje záměr výstavby rodinných domů spolu s nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturou a zahradní restaurací („**Záměr**“). V rámci přípravy Záměru byla již dříve vydána zejména:

- a) územní rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9. 8. 1999, sp. zn. 133297/98/OUR/JZ/Kat, ve znění změny rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 14. 2. 2002, č. j. MHMP/129728/1/OUR/JZ/Kat; a
- b) stavební povolení Úřadu městské části Praha 16, odboru výstavby, dopravy a životního prostředí, ze dne 30. 5. 2001, č. j. 1548/2001/OV, ve znění rozhodnutí o změně stavby před dokončením ze dne 14. 10. 2021, sp. zn. 16109/2021/OVDŘP/Mh, č. j. 18288/2021/OVDŽP.

V návaznosti na tato pravomocná rozhodnutí uplatnil Vlastník v roce 2022 proti návrhu Metropolitního plánu námítky ve smyslu § 52 stavebního zákona, a to zejména proto, že tehdy navržené trasování komunikace 610/-/123 odchylovalo trasu komunikace od koncepce převzaté v uvedených rozhodnutích a nově ji vedlo středem pozemku parc. č. 2234/37, bylo z technického hlediska fakticky neproveditelné (nevyhovující převýšení, problematické napojení na ul. Jílovišťskou, kolize se stávající a nově vznikající zástavbou) a vedlo ke znehodnocení významné části Pozemků, neboť mezi vedením

komunikace a severním okrajem plochy nebyl zachován urbanisticky ani ekonomicky smysluplný prostor pro zástavbu.

Vlastník tehdy namítal, že takto navržené trasování je v rozporu s požadavkem na předvídatelnost a kontinuitu územního plánování, nerespektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení jako tzv. limit využití území a představuje nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 uvedené nedostatky v rozhodné části napravuje, neboť trasa komunikace 610/-/123 byla upravena tak, že již neprochází středem pozemku parc. č. 2234/37 a prostorově lépe respektuje stávající a plánovanou zástavbu na Pozemcích; nové vedení komunikace reflektuje morfologii území a umožňuje dosažení předepsaných sklonových poměrů při přiměřených terénních úpravách; koridor komunikace je vymezen tak, aby nedocházelo k neodůvodněnému znehodnocení zbývajících částí Pozemků a aby zůstaly využitelné pro plánovaný Záměr; a nové trasování je v zásadě v souladu s dopravní koncepcí obsaženou v dříve vydaných rozhodnutích a respektuje je jako limity v území.

Tím bylo dosaženo souladu mezi Metropolitním plánem a dlouhodobě připravovaným Záměrem Vlastníka v části týkající se vedení komunikace 610/-/123. Úprava návrhu Metropolitního plánu v této části je proto podle názoru Vlastníka v souladu s požadavkem proporcionality zásahu do vlastnického práva, se zásadou minimalizace zásahu a s požadavkem na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací regulace.

II. Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým trasováním komunikace 610/-/123 v rozsahu, v němž bylo vyhověno jeho námitce z roku 2022 a oceňuje, že návrh Metropolitního plánu z roku 2025 v této části respektuje již vydaná rozhodnutí jako limity v území a umožňuje realizaci Záměru na Pozemcích. V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku. **Jako spornou však Vlastník pořád vnímá možnost realizace zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení), a proto Vlastník dalším podáním uplatnil v souvislosti se Záměrem nesouhlasnou námitku.**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028689

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1661

Podatel | **EXAFIN Lipence, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCARS

Identifikátor podání Portálu Pražana | ikyrdq9a

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Úprava znění čl. 67 odst. 2. + přílohy ke všem ostatním podaným námitkám

Vyjádření

Námítka k textové části (čl. 67 odst. 2): Vlastník navrhuje upravit textaci čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu tak, aby příkladný výčet staveb zahrnoval i občerstvovací zařízení. Nově by tak čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu zněl následovně: „*V nezastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, **sportoviště, dětská hřiště či zahradní restaurace/občerstvovací zařízení**).*“

Odůvodnění

A. Současná regulace dle Územního plánu

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje část Pozemků (nebo jejich části), konkrétně parc. č. 2219/4, 2234/40, 2231/3, 2231/2, 2234/44, 2234/2, 2234/4 a 2234/44, do plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) (pouze tyto pozemky nebo jejich uvedené části jako „**Pozemky A**“).

Současná regulace Pozemků Územním plánem

Pozemky A

Na předmětných Pozemcích A je možné dle současného Územního plánu realizovat stavbu zahradní restaurace v rámci podmíněně přípustného využití funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Dle Metropolitního plánu není zřejmé, zda tento typ staveb lze dle charakteristiky lokality 912 / Lipence – Zbraslav realizovat.

B. Navrhovaná regulace Pozemků A Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje většinu Pozemků **lokality 912 / Lipence – Zbraslav; N (15) P [S]**, tedy jako stabilizovaná nezastavitelná produkční lokalita s typem struktury leso-zemědělská krajina. Pro leso – zemědělskou krajinu dle čl. 55 odst. 2 písm. b textové části Metropolitního plánu platí, že *„zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely.“* Jedná se o plochu otevřené krajiny s územním systémem ekologické stability.

V plochách otevřené krajiny je přípustné umísťovat budovy dle regulace využití lokality uvedené v čl. 65 až 67 textové části Metropolitního plánu. Pro nezastavitelná produkční lokality a plochy se uplatní regulativ podle čl. 67 textové části Metropolitního plánu, podle kterého je mj. v těchto plochách podle odst. 2 uvedeného článku přípustné *„umísťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).“* Naopak podle odst. 3 předmětného článku je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.

C. Záměr Vlastníka

Vlastník chce na Pozemcích realizovat výstavbu rodinných domů, a to spolu s nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturou a přiléhající zahradní restaurací („**Záměr**“). V rámci zastavění Pozemků došlo již v minulosti k vydání územního rozhodnutí, rozhodnutí o jeho změně a také k vydání stavebního povolení pro realizaci silnoproudých rozvodů 1kV; všechna tato rozhodnutí, jejich změny a vyjádření stavebního úřadu k nim tvoří přílohu č. 2 a 3 této námítky.

S ohledem na navrhovanou regulaci u rekreace a cestovního ruchu není zařízení zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) coby

součást Záměru zahrnuto v demonstrativním výčtu typově přípustných staveb. Sportoviště, dětská hřiště a zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) ovšem jednoznačně zlepši podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch, což ji činí v dané ploše dle výše uvedených předmětných regulativů Metropolitního plánu přípustnou.

Navrhované sportoviště, dětská hřiště zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) mají být koncipována jako doprovodné rekreační zařízení plnící podpůrnou funkci k zamýšlené obytné zástavbě a k širším rekreačním hodnotám území. Nepůjde o samostatný provoz komerční občanské vybavenosti, nýbrž o součást celkové koncepce kultivace dotčeného prostoru, jejímž cílem je vytvořit přirozené zázemí pro pěší i cyklistickou rekreaci a podpořit veřejné využití krajinného prostředí i v návaznosti na blízkou obytnou zástavbu. Záměr nezakládá vznik stavby, která by svou povahou nebo intenzitou užívání odporovala charakteru lokality; naopak jejím účelem je rozvinout a zkvalitnit rekreační potenciál této oblasti v souladu s čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu.

D. K zahrnutí sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení (resp. zahradní restaurace) do výčtu přípustných záměrů

Regulativ uvedený v čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu je koncipován jako demonstrativní, což vyplývá z užití spojení „např.“ při výčtu přípustných staveb a zařízení. Z jazykového i systematického výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že přípustné jsou nejen tam uvedené příklady staveb, ale i další stavby obdobného charakteru, tedy takové, které svým účelem naplňují rámec definovaný regulativem. Metropolitní plán zde výslovně stanoví, že mezi přípustné stavby náleží i ty, které zlepši podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch. Sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení přitom představují typový příklad funkčně doprovodných staveb, jež zajišťují základní zázemí pro návštěvníky území, podporují rekreační využití prostoru a tvoří obvyklou součást rekreační infrastruktury.

Smyslem regulativu čl. 67 není absolutní vyloučení všech staveb, nýbrž omezení vzniku rozsáhlé nové urbanizace, jež by narušovala produkční, krajinné či ekologické funkce nezastavitelných ploch. Proto Metropolitní plán připouští umísťování staveb, které jsou svou povahou doplňkové, objemově nevýznamné a funkčně kompatibilní s charakterem území. Rekreační a návštěvnícké zázemí – včetně sportovišť, dětských hřišť a menších občerstvovacích zařízení – tak svou povahou spadají přesně do skupiny staveb, jejichž realizace sleduje a naplňuje účel regulativu, aniž by tím docházelo k nežádoucímu narušení stabilizovaného nezastavitelného území.

Cílový charakter těchto ploch, jak jej Metropolitní plán vymezuje, spočívá v zachování produkčního území s pestrými škálami ploch

různého využití, jehož součástí může být i rekreační funkce. Regulativ tedy sám o sobě počítá s koexistencí produkčních, přírodních a rekreačních prvků, a umisťování doprovodné rekreační infrastruktury tak není v rozporu s účelem vymezení těchto lokalit. Naopak, je-li rekreační infrastruktura koncipována jako stavba doplňková a stavebně nenáročná, jedná se o prvek, který přirozeně rozvíjí a podporuje vyvážené využití území, jehož regulativní rámec Metropolitní plán předpokládá.

Je rovněž zřejmé, že Metropolitní plán v těchto lokalitách připouští umisťování celé řady dopravních a technických staveb, což dokládá, že cílem regulace není vytvořit území bez jakéhokoli stavebního využití, ale zajistit jeho kultivované a regulované rozvíjení při respektu k základním funkčním charakteristikám. Na tomto pozadí nelze doprovodná rekreační zařízení považovat za stavby nepřiměřené či odporující cílovému charakteru území. Jejich dopad je ve srovnání s jinými výslovně přípustnými stavbami marginální a jejich funkce je v souladu s deklarovaným účelem regulace, kterou čl. 67 odst. 2 sleduje.

Z uvedených důvodů je žádoucí, aby byl regulativ čl. 67 odst. 2 textové části Metropolitního plánu doplněn tak, aby výslovně zahrnoval mezi přípustné stavby i drobná občerstvovací zařízení sloužící návštěvníkům území. Taková úprava odpovídá jak logice a účelu regulativu, tak jeho demonstrativní povaze; současně předejde výkladovým pochybnostem a zajistí předvídatelné, jednotné a systematické uplatňování regulativu ve všech lokalitách, na něž se toto ustanovení vztahuje.

E. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuitu fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Nevržené změny regulace oproti Územnímu plánu v případě Pozemků A odebírají vlastníkovi právní jistotu ohledně možné realizace záměru sportovišť, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení). Nová regulace tak nerespektuje oprávněná očekávání Vlastníka v přiměřenou míru kontinuity územní regulace Pozemků A. Vlastník přitom investoval nemalé finanční prostředky do projektové přípravy území, která musí vycházet ze současného Územního plánu. Aktuální návrh Metropolitního plánu by znamenal potenciální ztrátu využitelnosti Pozemků A pro účely zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení) a celkové rozbití koncepce Záměru.

Vlastník také uvádí, že pokud nedojde k vyjasnění textové části čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu ve vztahu k možnosti umisťovat zahradní restaurace / stravovací zařízení do *nezastavitelných produkčních lokalit a ploch*, tak se bude jednat o nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka. Důvodem je, že neodůvodněně dochází k omezování umístění dnes povolených staveb i přes to, že by se v ploše cokoliv změnilo, a i přes to, že je možné v daných plochách umisťovat daleko rozsáhlejší a více invazivní stavby jako jsou stavby hygienická zařízení a ekologická a informační centra, která svojí hmotou a potřebou infrastruktury mohou dosahovat daleko větších ploch a znamenat daleko větší zásah do území než umístění sportoviště, dětských hřišť nebo zahradní restaurace. Za této situace je neumožnění umístění sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace nepřiměřeným omezením vlastnického práva, které není nijak v rámci Metropolitního plánu odůvodněno a ve světle umožnění zástavby ekologickými a informačními centry nemůže toto omezení sledovat žádný legitimní cíl.

F. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Předmětné změny regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem nejsou řádně odůvodněny. Metropolitní plán postrádá odůvodnění odchýlení se od současné regulace území plochy Pozemků A. Není zde postaveno napevno, zda je zachována kontinuita regulativů ohledně možnost realizace sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení), tedy zařazením těchto ploch do lokality 912 / Lipence – Zbraslav.

Metropolitní plán v tomto případě skutečně činí ničím neodůvodněný zásah do vlastnických práv, když mění funkční využití předmětných pozemků. Není zhodnoceno, jaké nedostatky současná regulace ploch ZMK (zeleň městská a krajinná) obsahovala a z jakého důvodu musela být tato regulace změněna na regulaci více omezující. Zde Vlastník dodává, že pokud navržená regulace Metropolitním plánem pro strukturu leso-zemědělské krajiny se způsobem využití nezastavitelná produkční plocha umožňuje realizovat shodné stavby

jako regulace ploch ZMK podle Územního plánu, tak to není ze současného znění textové části Metropolitního plánu seznatelné.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace Pozemků A chybí a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, viz výše, Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

G. Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník dále uvádí, že Pozemky nabyli v letech 2020 a 2021, a to za účelem realizace výše uvedeného Záměru. Vlastník tak měl legitimní očekávání, že bude moci na Pozemcích A realizovat Záměr, a to plně v souladu s dnešním Územním plánem. Bohužel navržená změna regulace Pozemků A mu tuto realizaci neumožňuje, když minimálně ohrožuje realizaci sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení). Vlastník k legitimnímu očekávání na zachování způsobu současné regulace Pozemků A uvádí následující rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, které se této problematice věnovalo:

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, č. j. 4 As 141/2014-39:

„Dle NSS správná myšlenka Krajského soudu, o vlivu plynutí doby na intenzitu legitimního očekávání stěžovatelky v tom směru, že čím delší doba uplyne mezi okamžikem koupě dotčených pozemků a realizací zamýšleného záměru výstavby rodinného domu na nich, tím více může být legitimní očekávání na zachování stávajícího způsobu využití dotčeného pozemku oslabeno.“

A contrario čím kratší doba uplyne mezi koupí pozemků a realizací zamýšleného záměru, tím silnější má vlastník očekávání. V tomto případě, jak bylo zmíněno, nabyli Vlastníci Pozemky A teprve v letech 2020 a 2021. Vzhledem k této skutečnosti má tak Vlastník zcela legitimní očekávání, že bude moci Záměr v jím zamýšlené podobě realizovat.

H. K zavedení nového grafického prvku umožňujícího výstavbu sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení (resp. zahradní restaurace)

Vlastník alternativně k námitce č. 1 navrhuje, aby byly Pozemky A (případně jejich části), které jsou dle Metropolitního plánu zařazeny do lokality 912 / Lipence – Zbraslav, přeřazeny do plochy se speciálním regulativem, jenž by výslovně umožnil umístění sportoviště, dětského hřiště a občerstvovacího zařízení a obdobných doprovodných rekreačních záměrů. Důvodnost takové úpravy vyplývá

přímo ze specifického charakteru a faktického stavu této lokality, jak je popsán v odůvodnění textové části Metropolitního plánu.

Především je třeba zdůraznit, že samotné odůvodnění způsobu využití lokality 912 výslovně uvádí, že se jedná o heterogenní, členité a nekompaktní území, v němž se „produkční funkce mísí s rekreací i přírodním významem“. Tato formulace potvrzuje, že rekreační a návštěvnické využívání území je zde chápáno jako esenciální a dlouhodobě očekávaná funkční složka, nikoli jako prvek nahodilý či s regulativem neslučitelný. Zařazení pozemků do speciální plochy umožňující občerstvovací zařízení proto neznamena změnu cílového charakteru území – naopak jej posiluje a rozvíjí v intencích již definovaného smíšeného využití.

Lokalita je dále založena na pestré škále funkčních ploch, přičemž rekreace je výslovně uvedena jako integrální součást jejího strukturování. To odpovídá jejímu faktickému charakteru příměstské kulturní krajiny, která je dlouhodobě využívána pro volnočasové aktivity, pěší a cyklistické trasy i rekreační pohyb obyvatel přilehlých částí Lipenců a Zbraslavi. Doplnění území o sportoviště, dětská hřiště a drobné občerstvovací zařízení, které poskytuje hygienické a odpočinkové zázemí, je proto funkčně přirozeným a urbanisticky žádoucím prvkem, jenž přispěje ke kultivaci a zpřístupnění lokality návštěvníkům.

Významnou skutečností, která jednoznačně podporuje potřebnost a vhodnost nového speciálního regulativu, je rovněž existence transformační plochy č. 413/912/9084 přímo v rámci lokality. Tato plocha je určena pro zahradnictví a vinice, tedy funkce, které jsou typicky spojeny s rekreačním a návštěvnickým využitím (degustační zahrady, zahradní centra, vinotéky apod.). Sportoviště, dětského hřiště a občerstvovací zařízení jsou v těchto typech areálů běžným a organicky navázaným prvkem, jenž zvyšuje jejich atraktivitu a uživatelskou vybavenost. Zařazení části území do speciální plochy umožňující takové zařízení je proto zcela v souladu, s již existujícími funkčními východisky lokality, jak je definuje Metropolitní plán.

Předmětná lokalita je rovněž výrazně prostoupena navrženou dopravní a technickou infrastrukturou, která významně určuje její prostorové uspořádání. Územím jsou vedeny stávající i navržené komunikace, vodohospodářské sítě a energetické prvky, a lokalita tudíž nemá charakter homogenního přírodního celku, ale naopak území dlouhodobě ovlivněného a strukturovaného dopravními a technickými zásahy. Urbanistická logika takového prostoru předpokládá existenci doprovodných rekreačních zařízení, která zajišťují návštěvníkům zázemí při užívání území i při průchodu mezi jednotlivými částmi širšího území Zbraslavi a Lipenců.

Je příznačné, že zastavitelná lokalita 260 / Lipence je do lokality 912 fakticky vnořena, což vytváří přirozené propojení rekreačních a obytných funkcí. Sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení v návaznosti na tyto vazby nepředstavují nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny, ale naopak kompaktní doplnění stávající urbanistické koncepce, které navyšuje kvalitu rekreačního prostředí a nezvyšuje nadměrně dopravní ani technickou zátěž území.

Metropolitní plán přitom v rámci lokality 912 výslovně připouští realizaci rozsáhlé dopravní a technické infrastruktury, která sama o sobě představuje významný zásah do krajinné struktury. V porovnání s těmito záměry představuje občerstvovací zařízení minimální objemový i funkční zásah. Nelze je proto považovat za závadnou či neslučitelnou stavbu – jde o prvek marginálního měřítko, který zlepšuje dostupnost a uživatelský komfort rekreačního využití území a odpovídá jeho cílovému charakteru, definovanému Metropolitním plánem jako produkční plocha „s pestrou škálou ploch různého využití“.

Na základě shora uvedených skutečností je zjevné, že zařazení Pozemků A (či jejich části) do nové plochy se speciálním regulativem, umožňující drobná občerstvovací zařízení, představuje nejen koncepčně správné, ale i regulačně a funkčně optimální řešení. Taková úprava by navíc zajistila jasnou a předvídatelnou právní úpravu v situaci, kdy je rekreační využití lokality ze své podstaty žádoucí a Metropolitním plánem již nyní výslovně předpokládané.

I. K přearování Pozemků A do lokality 260 / Lipence.

Přearování umožní, aby na Pozemcích A bylo možné, v návaznosti na zamýšlenou výstavbu rodinných domů v bezprostřední blízkosti, umístit sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení jakožto součást veřejné vybavenosti a rekreační obsluhy území, a to v souladu s čl. 63 Metropolitního plánu.

Lokalita 260 / Lipence představuje zastavitelnou obytnou plochu ve vesnické struktuře, určenou pro bydlení a s ním související občanskou vybavenost. Zároveň je charakteristické, že část této lokality se fyzicky vnořuje do území lokality 912, což způsobuje těsnou funkční i prostorovou provázanost obou území.

Tato konfigurace potvrzuje, že pozemky na rozhraní obou lokalit vykazují logickou návaznost na obytnou zástavbu a že jejich přirozeným funkčním směřováním není zachování výlučně produkční či ekologické funkce, jak ji předvídá lokalita 912, ale naopak rozvoj drobné obytné a rekreační obslužnosti.

Uvedená skutečnost je přímo reflektována i v odůvodnění Metropolitního plánu k lokalitě 912, která je popsána jako

heterogenní, nekompaktní a vnitřně členitá, s prolínáním funkcí produkčních, rekreačních a přírodních. V tomto prostředí je změna zařazení okrajových částí lokality zcela v souladu s urbanistickou logikou místa.

Čl. 63 Metropolitního plánu stanoví „*Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.*“ A dále: „Je přípustné provádět změny v území pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.“

Předmětný regulativ bezpochyby zahrnuje i sportoviště, dětská hřiště a drobná občerstvovací zařízení, jež jsou typickou součástí veřejné vybavenosti v obytných lokalitách a zároveň plní rekreační funkci.

Z hlediska požadovaného záměru (občerstvovací zařízení coby doprovodné zařízení ke stavbě rodinných domů a vstupní rekreační bráně do krajinné lokality) je proto lokalita 260 jednoznačně adekvátní a urbanisticky vhodnou kategorií.

Na rozdíl od čl. 67 Metropolitního plánu, jenž pro nezastavitelné produkční plochy pracuje s demonstrativními výčty a otevírá prostor pro interpretační nejasnosti, regulativ čl. 63 vytváří jednoznačný, výslovný a stabilní právní rámec pro umísťování veřejné vybavenosti, rekreační infrastruktury i sportovišť, dětských hřišť a drobných občerstvovacích zařízení. Přearažení Pozemků A do lokality 260 tak nejen odstraňuje veškeré výkladové pochybnosti, ale zároveň přesně odpovídá faktickému stavu území, plně respektuje urbanistickou koncepci Metropolitního plánu a zajišťuje předvídatelnost rozhodovací praxe dotčených správních orgánů. Především však umožňuje realizaci veřejně prospěšného zařízení přiměřeného rozsahu, které je s charakterem území v této poloze plně slučitelné.

Zařazením Pozemků A (případně jejich relevantních částí) z lokality 912 / Lipence – Zbraslav do lokality 260 / Lipence, tedy do zastavitelné obytné plochy ve vesnické struktuře, se dosáhne úpravy, která věcně i funkčně odpovídá skutečnému charakteru území, respektuje stávající i plánované infrastrukturní vazby a přirozeně podporuje rekreační využití dané oblasti. Takové řešení je plně slučitelné s cílovým uspořádáním širšího území, jež Metropolitní plán předpokládá, a zároveň poskytuje jednoznačný a normativně stabilní základ pro umístění občerstvovacího zařízení jako součásti veřejné vybavenosti. Zvláštní význam této změny spočívá v posílení právní jistoty vlastníka dotčených pozemků, neboť nová lokalizační příslušnost eliminuje výkladové nejasnosti a zakládá zcela předvídatelný režim pro budoucí rozhodování správních orgánů.

J. K navrhovanému doplnění krycího listu plochy 417/260/1263

Návrh Metropolitního plánu připouští možnost použití volné stavební čáry ve výjimečných a odůvodněných případech. Jedním z takových případů je i zástavba podél komunikace 610/-/123 v lokalitě Lipence mezi ulicemi Na Lhotkách a Pohledná, kde určení a následní vedení stavební čáry naráží na zásadní technické a prostorové překážky dané terénní morfologií, se kterou se vedení komunikace 610/-/123 a na ní napojené nemovitosti v této části musí vyrovnat.

Proto je použití volné stavební čáry v daném úseku nejen technicky opodstatněné, ale i v souladu s principy územního plánování. Umožňuje přizpůsobení návrhu skutečným podmínkám v území, zachování funkčnosti veřejného prostoru a minimalizaci negativních dopadů na okolní pozemky.

Vlastník tak navrhuje, aby se možnost použití volné stavební čáry přímo zakotvila ke krycím listu lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání článku 67 odst. 2, byly formulační a upřesňující, nejednalo se o úpravu týkající výčtu budov a jiných staveb, které lze v nezastavitelné produkční lokalitě či ploše umístit. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že znění regulativu vychází ze znění § 18 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, které stanovuje rozsah druhů staveb, které lze umísťovat v nezastavěném území.

Pojmy užívané v Metropolitním plánu a plánem samostatně nevymezené vycházejí z platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 183/2006 Sb. (viz čl. 3 Metropolitního plánu). Obsah pojmu zmíněného stavebního zákona tedy odpovídá obsahu téhož pojmu v Metropolitním plánu. Pokud tedy záměr zapadá do určité kategorie dle zákona, zapadá i do stejně nazvané kategorie dle Metropolitního plánu. Metropolitní plán nemůže v nezastavěném území navrhovat stavby, které zde zákon neumožňuje.

Námítka

ID 3028691

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1661

Podatel | **EXAFIN Lipence, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCARS

Identifikátor podání Portálu Pražana | ikyrdq9a

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Změna stavební čáry

Vyjádření

Námítka ke krycímu listu rozvojové plochy 417/260/1263: Vlastník žádá v rámci krycího listu rozvojové plochy 417/260/1263 doplnění následujícího regulativu „*V rozvojové ploše 417/260/1263 je přípustná volná stavební čára, pokud to vyplývá z terénní morfologie nebo umístění komunikace dle koridoru pro stavbu 610/-/123 „Komunikační propojení Černošická - V Álejích - Boudova - Pohledná – Jílovišťská“.*

Odůvodnění

Odůvodnění

A. Současná regulace dle Územního plánu

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje část Pozemků (nebo jejich části), konkrétně parc. č. 2219/4, 2234/40, 2231/3, 2231/2, 2234/44, 2234/2, 2234/4 a 2234/44, do plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) (pouze tyto pozemky nebo jejich uvedené části jako „**Pozemky A**“).

Současná regulace Pozemků Územním plánem

Pozemky A

Na předmětných Pozemcích A je možné dle současného Územního plánu realizovat stavbu zahradní restaurace v rámci podmíněně přípustného využití funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Dle Metropolitního plánu není zřejmé, zda tento typ staveb lze dle charakteristiky lokality 912 / Lipence – Zbraslav realizovat.

B. Navrhovaná regulace Pozemků A Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje většinu Pozemků **lokality 912 / Lipence – Zbraslav; N (15) P [S]**, tedy jako stabilizovaná nezastavitelná produkční lokalita s typem struktury leso-zemědělská krajina. Pro leso – zemědělskou krajinu dle čl. 55 odst. 2 písm. b textové části Metropolitního plánu platí, že *„zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely.“* Jedná se o plochu otevřené krajiny s územním systémem ekologické stability.

V plochách otevřené krajiny je přípustné umisťovat budovy dle regulace využití lokality uvedené v čl. 65 až 67 textové části Metropolitního plánu. Pro nezastavitelná produkční lokality a plochy se uplatní regulativ podle čl. 67 textové části Metropolitního plánu, podle kterého je mj. v těchto plochách podle odst. 2 uvedeného článku přípustné *„umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, připojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).“* Naopak podle odst. 3 předmětného článku je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.

C. Záměr Vlastníka

Vlastník chce na Pozemcích realizovat výstavbu rodinných domů, a to spolu s nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturou a přiléhající zahradní restaurací („**Záměr**“). V rámci zastavění Pozemků došlo již v minulosti k vydání územního rozhodnutí, rozhodnutí o jeho změně a také k vydání stavebního povolení pro realizaci silnoproudých rozvodů 1kV; všechna tato rozhodnutí, jejich změny a vyjádření stavebního úřadu k nim tvoří přílohu č. 2 a 3 této námítky.

S ohledem na navrhovanou regulaci u rekreace a cestovního ruchu není zařízení zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) coby součást Záměru zahrnuto v demonstračním výčtu typově přípustných staveb. Sportoviště, dětská hřiště a zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) ovšem jednoznačně zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch, což ji činí v dané ploše dle výše uvedených předmětných regulativů Metropolitního plánu přípustnou.

Navrhované sportoviště, dětská hřiště zahradní restaurace (resp. občerstvovací zařízení) mají být koncipována jako doprovodné rekreační zařízení plnící podpůrnou funkci k zamýšlené obytné zástavbě a k širším rekreačním hodnotám území. Nepůjde o samostatný provoz komerční občanské vybavenosti, nýbrž o součást celkové koncepce kultivace dotčeného prostoru, jejímž cílem je vytvořit přirozené zázemí pro pěší i cyklistickou rekreaci a podpořit veřejné využití krajinného prostředí i v návaznosti na blízkou obytnou zástavbu. Záměr nezakládá vznik stavby, která by svou povahou nebo intenzitou užívání odporovala charakteru lokality; naopak jejím účelem je rozvinout a zkvalitnit rekreační potenciál této oblasti v souladu s čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu.

D. K zahrnutí sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení (resp. zahradní restaurace) do výčtu přípustných záměrů

Regulativ uvedený v čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu je koncipován jako demonstrativní, což vyplývá z užití spojení „např.“ při výčtu přípustných staveb a zařízení. Z jazykového i systematického výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že přípustné jsou nejen tam uvedené příklady staveb, ale i další stavby obdobného charakteru, tedy takové, které svým účelem naplňují rámec definovaný regulativem. Metropolitní plán zde výslovně stanoví, že mezi přípustné stavby náleží i ty, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch. Sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení přitom představují typový příklad funkčně doprovodných staveb, jež zajišťují základní zázemí pro návštěvníky území, podporují rekreační využití prostoru a tvoří obvyklou součást rekreační infrastruktury.

Smyslem regulativu čl. 67 není absolutní vyloučení všech staveb, nýbrž omezení vzniku rozsáhlé nové urbanizace, jež by narušovala produkční, krajinné či ekologické funkce nezastavitelných ploch. Proto Metropolitní plán připouští umístování staveb, které jsou svou povahou doplňkové, objemově nevýznamné a funkčně kompatibilní s charakterem území. Rekreační a návštěvnícké zázemí – včetně sportovišť, dětských hřišť a menších občerstvovacích zařízení – tak svou povahou spadají přesně do skupiny staveb, jejichž realizace sleduje a naplňuje účel regulativu, aniž by tím docházelo k nežádoucímu narušení stabilizovaného nezastavitelného území.

Cílový charakter těchto ploch, jak jej Metropolitní plán vymezuje, spočívá v zachování produkčního území s pestrými škálami ploch různého využití, jehož součástí může být i rekreační funkce. Regulativ tedy sám o sobě počítá s koexistencí produkčních, přírodních a rekreačních prvků, a umístování doprovodné rekreační infrastruktury tak není v rozporu s účelem vymezení těchto lokalit. Naopak, je-li rekreační infrastruktura koncipována jako stavba doplňková a stavebně nenáročná, jedná se o prvek, který přirozeně

rozvíjí a podporuje vyvážené využití území, jehož regulativní rámec Metropolitní plán předpokládá.

Je rovněž zřejmé, že Metropolitní plán v těchto lokalitách připouští umístování celé řady dopravních a technických staveb, což dokládá, že cílem regulace není vytvořit území bez jakéhokoli stavebního využití, ale zajistit jeho kultivované a regulované rozvíjení při respektu k základním funkčním charakteristikám. Na tomto pozadí nelze doprovodná rekreační zařízení považovat za stavby nepřiměřené či odporující cílovému charakteru území. Jejich dopad je ve srovnání s jinými výslovně přípustnými stavbami marginální a jejich funkce je v souladu s deklarovaným účelem regulace, kterou čl. 67 odst. 2 sleduje.

Z uvedených důvodů je žádoucí, aby byl regulativ čl. 67 odst. 2 textové části Metropolitního plánu doplněn tak, aby výslovně zahrnoval mezi přípustné stavby i drobná občerstvovací zařízení sloužící návštěvníkům území. Taková úprava odpovídá jak logice a účelu regulativu, tak jeho demonstrativní povaze; současně předejde výkladovým pochybnostem a zajistí předvídatelné, jednotné a systematické uplatňování regulativu ve všech lokalitách, na něž se toto ustanovení vztahuje.

E. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 **Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Nevržené změny regulace oproti Územnímu plánu v případě Pozemků A odebírají vlastníkově právní jistotu ohledně možné realizace záměru sportovišť, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení). Nová regulace tak nerespektuje oprávněná očekávání Vlastníka v přiměřenou míru kontinuity územní regulace Pozemků A. Vlastník přitom investoval nemalé finanční prostředky do projektové přípravy území, která musí vycházet ze

současného Územního plánu. Aktuální návrh Metropolitního plánu by znamenal potenciální ztrátu využitelnosti Pozemků A pro účely zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení) a celkové rozbití koncepce Záměru.

Vlastník také uvádí, že pokud nedojde k vyjasnění textové části čl. 67 odst. 2 Metropolitního plánu ve vztahu k možnosti umisťovat zahradní restaurace / stravovací zařízení do *nezastavitelných produkčních lokalit a ploch*, tak se bude jednat o nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka. Důvodem je, že neodůvodněně dochází k omezování umístění dnes povolených staveb i přes to, že by se v ploše cokoliv změnilo, a i přes to, že je možné v daných plochách umisťovat daleko rozsáhlejší a více invazivní stavby jako jsou stavby hygienická zařízení a ekologická a informační centra, která svojí hmotou a potřebou infrastruktury mohou dosahovat daleko větších ploch a znamenat daleko větší zásah do území než umístění sportoviště, dětských hřišť nebo zahradní restaurace. Za této situace je neumožnění umístění sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace nepřiměřeným omezením vlastnického práva, které není nijak v rámci Metropolitního plánu odůvodněno a ve světle umožnění zástavby ekologickými a informačními centry nemůže toto omezení sledovat žádný legitimní cíl.

F. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Předmětné změny regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem nejsou řádně odůvodněny. Metropolitní plán postrádá odůvodnění odchýlení se od současné regulace území plochy Pozemků A. Není zde postaveno napevno, zda je zachována kontinuita regulativů ohledně možnost realizace sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení), tedy zařazením těchto ploch do lokality 912 / Lipence – Zbraslav.

Metropolitní plán v tomto případě skutečně činí ničím neodůvodněný zásah do vlastnických práv, když mění funkční využití předmětných pozemků. Není zhodnoceno, jaké nedostatky současná regulace ploch ZMK (zeleň městská a krajinná) obsahovala a z jakého důvodu musela být tato regulace změněna na regulaci více omezující. Zde Vlastník dodává, že pokud navržená regulace Metropolitním plánem pro strukturu leso-zemědělské krajiny se způsobem využití nezastavitelná produkční plocha umožňuje realizovat shodné stavby jako regulace ploch ZMK podle Územního plánu, tak to není ze současného znění textové části Metropolitního plánu seznatelné.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace Pozemků A chybí a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, viz výše, Vlastníka

k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

G. Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník dále uvádí, že Pozemky nabyly v letech 2020 a 2021, a to za účelem realizace výše uvedeného Záměru. Vlastník tak měl legitimní očekávání, že bude moci na Pozemcích A realizovat Záměr, a to plně v souladu s dnešním Územním plánem. Bohužel navržená změna regulace Pozemků A mu tuto realizaci neumožňuje, když minimálně ohrožuje realizaci sportoviště, dětských hřišť a zahradní restaurace (resp. občerstvovacího zařízení). Vlastník k legitimnímu očekávání na zachování způsobu současné regulace Pozemků A uvádí následující rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, které se této problematice věnovalo:

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, č. j. 4 As 141/2014-39:

„Dle NSS správná myšlenka Krajského soudu, o vlivu plynutí doby na intenzitu legitimního očekávání stěžovatelky v tom směru, že čím delší doba uplyne mezi okamžikem koupě dotčených pozemků a realizací zamýšleného záměru výstavby rodinného domu na nich, tím více může být legitimní očekávání na zachování stávajícího způsobu využití dotčeného pozemku oslabeno.“

A contrario čím kratší doba uplyne mezi koupí pozemků a realizací zamýšleného záměru, tím silnější má vlastník očekávání. V tomto případě, jak bylo zmíněno, nabyly Pozemky A teprve v letech 2020 a 2021. Vzhledem k této skutečnosti má tak Vlastník zcela legitimní očekávání, že bude moci Záměr v jím zamýšlené podobě realizovat.

H. K zavedení nového grafického prvku umožňujícího výstavbu sportovišť, dětských hřišť a občerstvovacího zařízení (resp. zahradní restaurace)

Vlastník alternativně k námitce č. 1 navrhuje, aby byly Pozemky A (případně jejich části), které jsou dle Metropolitního plánu zařazeny do lokality 912 / Lipence – Zbraslav, přeřazeny do plochy se speciálním regulativem, jenž by výslovně umožnil umístění sportoviště, dětského hřiště a občerstvovacího zařízení a obdobných doprovodných rekreačních záměrů. Důvodnost takové úpravy vyplývá přímo ze specifického charakteru a faktického stavu této lokality, jak je popsán v odůvodnění textové části Metropolitního plánu.

Především je třeba zdůraznit, že samotné odůvodnění způsobu využití lokality 912 výslovně uvádí, že se jedná o heterogenní, členité a nekompaktní území, v němž se „produkční funkce mísí s rekreací

i přírodním významem“. Tato formulace potvrzuje, že rekreační a návštěvnické využívání území je zde chápáno jako esenciální a dlouhodobě očekávaná funkční složka, nikoli jako prvek nahodilý či s regulativem neslučitelný. Zařazení pozemků do speciální plochy umožňující občerstvovací zařízení proto neznamená změnu cílového charakteru území – naopak jej posiluje a rozvíjí v intencích již definovaného smíšeného využití.

Lokalita je dále založena na pestré škále funkčních ploch, přičemž rekreace je výslovně uvedena jako integrální součást jejího strukturování. To odpovídá jejímu faktickému charakteru příměstské kulturní krajiny, která je dlouhodobě využívána pro volnočasové aktivity, pěší a cyklistické trasy i rekreační pohyb obyvatel přilehlých částí Lipenců a Zbraslavi. Doplnění území o sportoviště, dětská hřiště a drobné občerstvovací zařízení, které poskytuje hygienické a odpočinkové zázemí, je proto funkčně přirozeným a urbanisticky žádoucím prvkem, jenž přispěje ke kultivaci a zpřístupnění lokality návštěvníkům.

Významnou skutečností, která jednoznačně podporuje potřebnost a vhodnost nového speciálního regulativu, je rovněž existence transformační plochy č. 413/912/9084 přímo v rámci lokality. Tato plocha je určena pro zahradnictví a vinice, tedy funkce, které jsou typicky spojeny s rekreačním a návštěvnickým využitím (degustační zahrady, zahradní centra, vinotéky apod.). Sportoviště, dětského hřiště a občerstvovací zařízení jsou v těchto typech areálů běžným a organicky navázaným prvkem, jenž zvyšuje jejich atraktivitu a uživatelskou vybavenost. Zařazení části území do speciální plochy umožňující takové zařízení je proto zcela v souladu, s již existujícími funkčními východisky lokality, jak je definuje Metropolitní plán.

Předmětná lokalita je rovněž výrazně prostoupena navrženou dopravní a technickou infrastrukturou, která významně určuje její prostorové uspořádání. Územím jsou vedeny stávající i navržené komunikace, vodohospodářské sítě a energetické prvky, a lokalita tudíž nemá charakter homogenního přírodního celku, ale naopak území dlouhodobě ovlivněného a strukturovaného dopravními a technickými zásahy. Urbanistická logika takového prostoru předpokládá existenci doprovodných rekreačních zařízení, která zajišťují návštěvníkům zázemí při užívání území i při průchodu mezi jednotlivými částmi širšího území Zbraslavi a Lipenců.

Je příznačné, že zastavitelná lokalita 260 / Lipence je do lokality 912 fakticky vnořena, což vytváří přirozené propojení rekreačních a obytných funkcí. Sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení v návaznosti na tyto vazby nepředstavují nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny, ale naopak kompaktní doplnění stávající urbanistické koncepce, které navyšuje kvalitu rekreačního prostředí a nezvyšuje nadměrně dopravní ani technickou zátěž území.

Metropolitní plán přitom v rámci lokality 912 výslovně připouští realizaci rozsáhlé dopravní a technické infrastruktury, která sama o sobě představuje významný zásah do krajinné struktury. V porovnání s těmito záměry představuje občerstvovací zařízení minimální objemový i funkční zásah. Nelze je proto považovat za závadnou či neslučitelnou stavbu – jde o prvek marginálního měřítka, který zlepšuje dostupnost a uživatelský komfort rekreačního využití území a odpovídá jeho cílovému charakteru, definovanému Metropolitním plánem jako produkční plocha „s pestrou škálou ploch různého využití“.

Na základě shora uvedených skutečností je zjevné, že zařazení Pozemků A (či jejich části) do nové plochy se speciálním regulativem, umožňující drobná občerstvovací zařízení, představuje nejen koncepčně správné, ale i regulačně a funkčně optimální řešení. Taková úprava by navíc zajistila jasnou a předvídatelnou právní úpravu v situaci, kdy je rekreační využití lokality ze své podstaty žádoucí a Metropolitním plánem již nyní výslovně předpokládané.

I. K přeřazení Pozemků A do lokality 260 / Lipence.

Přeřazení umožní, aby na Pozemcích A bylo možné, v návaznosti na zamýšlenou výstavbu rodinných domů v bezprostřední blízkosti, umístit sportoviště, dětská hřiště a občerstvovací zařízení jakožto součást veřejné vybavenosti a rekreační obsluhy území, a to v souladu s čl. 63 Metropolitního plánu.

Lokalita 260 / Lipence představuje zastavitelnou obytnou plochu ve vesnické struktuře, určenou pro bydlení a s ním související občanskou vybavenost. Zároveň je charakteristické, že část této lokality se fyzicky vnořuje do území lokality 912, což způsobuje těsnou funkční i prostorovou provázanost obou území.

Tato konfigurace potvrzuje, že pozemky na rozhraní obou lokalit vykazují logickou návaznost na obytnou zástavbu a že jejich přirozeným funkčním směřováním není zachování výlučně produkční či ekologické funkce, jak ji předvídá lokalita 912, ale naopak rozvoj drobné obytné a rekreační obslužnosti.

Uvedená skutečnost je přímo reflektována i v odůvodnění Metropolitního plánu k lokalitě 912, která je popsána jako heterogenní, nekompaktní a vnitřně členitá, s prolínáním funkcí produkčních, rekreačních a přírodních. V tomto prostředí je změna zařazení okrajových částí lokality zcela v souladu s urbanistickou logikou místa.

Čl. 63 Metropolitního plánu stanoví „*Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje*

bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.“ A dále: „Je přípustné provádět změny v území pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.“

Předmětný regulativ bezpochyby zahrnuje i sportoviště, dětská hřiště a drobná občerstvovací zařízení, jež jsou typickou součástí veřejné vybavenosti v obytných lokalitách a zároveň plní rekreační funkci.

Z hlediska požadovaného záměru (občerstvovací zařízení coby doprovodné zařízení ke stavbě rodinných domů a vstupní rekreační bráně do krajinné lokality) je proto lokalita 260 jednoznačně adekvátní a urbanisticky vhodnou kategorií.

Na rozdíl od čl. 67 Metropolitního plánu, jenž pro nezastavitelné produkční plochy pracuje s demonstrativními výčty a otevírá prostor pro interpretační nejasnosti, regulativ čl. 63 vytváří jednoznačný, výslovný a stabilní právní rámec pro umísťování veřejné vybavenosti, rekreační infrastruktury i sportovišť, dětských hřišť a drobných občerstvovacích zařízení. Přearažení Pozemků A do lokality 260 tak nejen odstraňuje veškeré výkladové pochybnosti, ale zároveň přesně odpovídá faktickému stavu území, plně respektuje urbanistickou koncepci Metropolitního plánu a zajišťuje předvídatelnost rozhodovací praxe dotčených správních orgánů. Především však umožňuje realizaci veřejně prospěšného zařízení přiměřeného rozsahu, které je s charakterem území v této poloze plně slučitelné.

Zaražením Pozemků A (případně jejich relevantních částí) z lokality 912 / Lipence – Zbraslav do lokality 260 / Lipence, tedy do zastavitelné obytné plochy ve vesnické struktuře, se dosáhne úpravy, která věcně i funkčně odpovídá skutečnému charakteru území, respektuje stávající i plánované infrastrukturní vazby a přirozeně podporuje rekreační využití dané oblasti. Takové řešení je plně slučitelné s cílovým uspořádáním širšího území, jež Metropolitní plán předpokládá, a zároveň poskytuje jednoznačný a normativně stabilní základ pro umístění občerstvovacího zařízení jako součásti veřejné vybavenosti. Zvláštní význam této změny spočívá v posílení právní jistoty vlastníka dotčených pozemků, neboť nová lokalizační příslušnost eliminuje výkladové nejasnosti a zakládá zcela předvídatelný režim pro budoucí rozhodování správních orgánů.

J. K navrhovanému doplnění krycího listu plochy 417/260/1263

Návrh Metropolitního plánu připouští možnost použití volné stavební čáry ve výjimečných a odůvodněných případech. Jedním z takových případů je i zástavba podél komunikace 610/-/123 v lokalitě Lipence mezi ulicemi Na Lhotkách a Pohledná, kde určení a následní vedení stavební čáry naráží na zásadní technické a prostorové překážky

dané terénní morfologií, se kterou se vedení komunikace 610/-/123 a na ní napojené nemovitosti v této části musí vyrovnat.

Proto je použití volné stavební čáry v daném úseku nejen technicky opodstatněné, ale i v souladu s principy územního plánování. Umožňuje přizpůsobení návrhu skutečným podmínkám v území, zachování funkčnosti veřejného prostoru a minimalizaci negativních dopadů na okolní pozemky.

Vlastník tak navrhuje, aby se možnost použití volné stavební čáry přímo zakotvila ke krycím listu lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Přizpůsobení stavby konfiguraci terénu je standardním úkolem navazujících řízení. Stavební čáry jsou pod podrobností Metropolitního plánu. Jejich vymezení (návrh) je předmětem podrobnějších územně plánovacích podkladů. V současné době je na území Městské části Praha-Lipence pořizována Územní studie Lipence (aktuálně v úvodní fázi procesu pořizování), dle § 68 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031026

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1662

Podatel | **ČERNÝ MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R6N

Identifikátor podání Portálu Pražana | v27dqayb

Lokalita | 176

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zmena rajsky vrch

Vyjádření

Žádám, aby v lokalitě za ul. Bergmanova (Rajský vrch) nebyla měněna funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné při současném navýšení intenzity využití území - uzemi 176 Rajsky vrch. Konkrétně nesouhlasím:

(b) se zvýšením koeficientu zastavěnosti z 0,3 na 0,5, které by vedlo k výraznému omezení zeleně, zhoršení mikroklimatu a vyšší dopravní zátěži.

Požadujeme zachování koeficientu zastavěnosti 0,3, případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Nesouhlas s návrhem podávám jako vlastník domu na adrese bergmanova 561/5 - viz. snímek obrazovky.

Odůvodnění

1. Doprava

Lokalita Rajského vrchu tvoří relativně uzavřenou oblast z hlediska dopravního řešení a je proto nutné ji vnímat jako celek, a to zejména s ohledem na propustnost křižovatek a stávajících komunikací v lokalitě. Celá lokalita Rajský vrch je dopravně dostupná pouze přes napojení ulice Dobrovolného do ulice Ocelkova.

Využití komunikace v ulici Dobrovolného přitom bude přímo dotčeno realizovanou stavbou na pozemcích parc.č. 181/37, 181/103,.

181/123, 201/139, 201/143, 201/145, **201/187**, 201/190, 206/5, 206/18, 206/22 v k.ú. Černý Most.

Ulice Dobrovolného je již v současných podmínkách využití území obtížně průjezdná, když je využívána pro parkování vozidel z okolní zástavby a komerčních provozoven. Průjezdnost ulice Dobrovolného je faktickým způsobem nastavení dopravy v klidu zúžena do podoby jednosměrně průjezdné ulice (při obousměrné jízdě musí jedno z jedoucích vozidel zastavit na okraji jízdního pruhu a umožnit průjezd protijedoucího vozidla). Křižovatka ulice Dobrovolného s ulicemi Mrázkova a Rudolfa Holeky je s ohledem na vozidla parkující po stranách předmětných komunikací až do hrany křižovatky nepřehledná a pro další zatížení dopravou je za stávajících podmínek zcela nevyhovující.

Mnou vlastněné nemovitosti jsou přístupné pouze z komunikace v příslušné ulici a její využití bude přímo dotčeno realizovanou stavbou.

Jakožto majitel nemovitosti v ulici dotčené plánovanou výstavbou budu na svých právech dotčen navýšením dopravy v křižovatce ulice Dobrovolného s ulicemi Mrázkova a Rudolfa Holeky, ulicí Hubáčkova a ulicí Bergmanova a zásadním navýšením dopravy v ulici Dobrovolného, která je jedinou přípojnou komunikací nemovitostí v lokalitě Rajský vrch do ulice Ocelkova.

2. Parkování vozidel

Lokalita Rajského vrchu dlouhodobě vykazuje nedostatečnou kapacitu parkovacích míst pro dopravu v klidu. Jakožto majitel nemovitosti v ulici Bergmanova budu na svých právech dotčen zhoršením dopravy v klidu - navýšením poptávky na parkovací místa a dalšího blokování průjezdnosti stávajících komunikací a křižovatek v lokalitě.

3. Požární bezpečnost

Jak je uvedeno výše, dopravní situace v lokalitě Rajský vrch je přetížená a bude navýšena i aktuálně realizovanou další výstavbou v lokalitě. Celá lokalita je přitom napojena na jediný průjezdný bod – napojení ulice Dobrovolného na ulici Ocelkova. V důsledku dopravní situace v ulici Dobrovolného je průjezdnost této komunikace omezena a faktickým zúžením prostupnosti komunikace (v důsledku parkujících vozidel po okrajích komunikace) je značně ztížen přístup požární techniky do lokality. Navýšení dopravy a parkujících vozidel v lokalitě povede k významnému zhoršení této situace a jako majitel nemovitosti v dotčené ulici budu na svých právech dotčen zvýšením rizika omezeného přístupu požární techniky k mému domu.

4. Hluk a emise

Nárůst dopravy v místě sebou nese také nárůst hluku a emisí a promítá se do kvality využití mé nemovitosti, která bude dotčena zvýšeným hlukem a emisemi produkovanými navýšenou dopravou.

5. Nesoulad s regulativy

Umísťované stavby jsou svými parametry v rozporu s Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy. Lokalita Rajského vrhu, ve které má být realizován změna, se nachází ve stabilizovaném území. Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území, z hlediska limitů rozvoje je však možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech.

Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že ve stabilizovaném území se odvozuje výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Při umísťování větších záměrů je nezbytné vztáhnout odvození k území o velikosti více bloků a ve specifických případech stanovit různé hladiny pro různé části záměru adekvátně k charakteru zástavby, na kterou navazuje. Předpis předpokládá pro stabilizovaná území existenci popisu výšek v Územně analytických podkladech hlavního města Prahy. Ty lze použít jako podklad pro rozhodování a při odvozování výškových hladin k nim přihlédnout.

Z územně analytických podkladů Hl.m.Prahy vyplývá ohledně podlažnosti zástavby a výškového uspořádání stávající zástavby podlažnost rovna nebo nižší než 2NP a výška obvodových linií střech v rámci zástavby méně než 9m.

Lokalita Rajského vrchu je ve svém celku přechodovou oblastí od obytných domů sídliště Černý Most (od ulice Ocelkova) do prostor přírodního parku Čihadla. Architektonicky je výstavba v oblasti řešena přechodem od obytných domů s 6-NP (od ulice Cukrova), přes obytné domy s 4-NP (ulice Mrázkova) až po zástavbu rodinných domů s 2-NP (od ulice Mrázkova dále – ulice Hubáčkova a Bergmanova). Změnou na dotčeném území se směrem do parku Čihadla vznikne výškový „ostrov“ který zastíní stávající zástavbu a vytvoří optickou hradbu na hraně přírodního parku Čihadla.

Logicky navazujícím řešením na stávající zástavbu směrem do zastavitelné části u parku Čihadla je pokračování výstavby na výškové hladině stávající zástavby, tj. na úrovni dvou (2) nadzemních podlaží (stávající zástavba v přímém sousedství posuzovaného záměru (ulice Bergmanova) nepřesahuje dvě (2) nadzemní podlaží).

Případné stavby na dotčeném území tak svým objemem nezapadají do urbanistického řešení oblasti v návaznosti na stávající zástavbu.

6. Životní prostředí

Záměr žadatele má být realizován v obvodu přírodního parku Klánovice - Čihadla a v okolí lokálních biocenter L1/90 a L2/88. Účastník pak namítá, že případná výstavba v záměru bude mít negativní vliv na životního prostředí a negativním způsobem zasáhne do stávajících ekologických podmínek přírodního parku Čihadla, zejména v oblasti sousedního lesa mezi oblastí realizovaného záměru a rozhlednou Doubravka XIV (především zásah do biosféry L1/90).

Nárůst dopravy v místě, který nastane v důsledku realizace záměru žadatele, sebou nese také nárůst hluku a emisí a promítá se do kvality života v lokalitě Rajský vrch, která bude dotčena zvýšeným hlukem a emisemi produkovánými navýšenou dopravou

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací

studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě

vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmínečně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu

právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořizení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořizení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034927

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1662

Podatel | **ČERNÝ MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R6N

Identifikátor podání Portálu Pražana | v27dqayb

Lokalita | 176, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zmena rajskey vrch (2/2)

Vyjádření

Žádám, aby v lokalitě za ul. Bergmanova (Rajský vrch) nebyla měněna funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné při současném navýšení intenzity využití území - uzemi 176 Rajsky vrch. Konkrétně nesouhlasím:

(a) se zvýšením přípustné výšky zástavby z 2 NP na 3 NP + podkroví, protože to neodpovídá měřítku stávající zástavby a negativně by zasáhlo pohodu bydlení v dotčené ulici;

Požadujeme zachování dosavadního limitu výšky (max. 2 NP), případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Nesouhlas s návrhem podávám jako vlastník domu na adrese bergmanova 561/5 - viz. snímek obrazovky.

Odůvodnění

1. Doprava

Lokalita Rajského vrchu tvoří relativně uzavřenou oblast z hlediska dopravního řešení a je proto nutné ji vnímat jako celek, a to zejména s ohledem na propustnost křižovatek a stávajících komunikací v lokalitě. Celá lokalita Rajský vrch je dopravně dostupná pouze přes napojení ulice Dobrovolného do ulice Ocelkova.

Využití komunikace v ulici Dobrovolného přitom bude přímo dotčeno realizovanou stavbou na pozemcích parc.č. 181/37, 181/103, 181/123, 201/139, 201/143, 201/145, **201/187**, 201/190, 206/5, 206/18, 206/22 v k.ú. Černý Most.

Ulice Dobrovolného je již v současných podmínkách využití území obtížně průjezdná, když je využívána pro parkování vozidel z okolní zástavby a komerčních provozoven. Průjezdnost ulice Dobrovolného je faktickým způsobem nastavení dopravy v klidu zúžena do podoby jednosměrně průjezdné ulice (při obousměrné jízdě musí jedno z jedoucích vozidel zastavit na okraji jízdního pruhu a umožnit průjezd protijedoucího vozidla). Křižovatka ulice Dobrovolného s ulicemi Mrázkova a Rudolfa Holeky je s ohledem na vozidla parkující po stranách předmětných komunikací až do hrany křižovatky nepřehledná a pro další zatížení dopravou je za stávajících podmínek zcela nevyhovující.

Mnou vlastněné nemovitosti jsou přístupné pouze z komunikace v příslušné ulici a její využití bude přímo dotčeno realizovanou stavbou.

Jakožto majitel nemovitosti v ulici dotčené plánovanou výstavbou budu na svých právech dotčen navýšením dopravy v křižovatce ulice Dobrovolného s ulicemi Mrázkova a Rudolfa Holeky, ulicí Hubáčkova a ulicí Bergmanova a zásadním navýšením dopravy v ulici Dobrovolného, která je jedinou přípojnou komunikací nemovitostí v lokalitě Rajský vrch do ulice Ocelkova.

2. Parkování vozidel

Lokalita Rajského vrchu dlouhodobě vykazuje nedostatečnou kapacitu parkovacích míst pro dopravu v klidu. Jakožto majitel nemovitosti v ulici Bergmanova budu na svých právech dotčen zhoršením dopravy v klidu - navýšením poptávky na parkovací místa a dalšího blokování průjezdnosti stávajících komunikací a křižovatek v lokalitě.

3. Požární bezpečnost

Jak je uvedeno výše, dopravní situace v lokalitě Rajský vrch je přetížená a bude navýšena i aktuálně realizovanou další výstavbou v lokalitě. Celá lokalita je přitom napojena na jediný průjezdný bod – napojení ulice Dobrovolného na ulici Ocelkova. V důsledku dopravní situace v ulici Dobrovolného je průjezdnost této komunikace omezena a faktickým zúžením prostupnosti komunikace (v důsledku parkujících vozidel po okrajích komunikace) je značně ztížen přístup požární techniky do lokality. Navýšení dopravy a parkujících vozidel v lokalitě povede k významnému zhoršení této situace a jako majitel nemovitosti v dotčené ulici budu na svých právech dotčen zvýšením rizika omezeného přístupu požární techniky k mému domu.

4. Hluk a emise

Nárůst dopravy v místě sebou nese také nárůst hluku a emisí a promítá se do kvality využití mé nemovitosti, která bude dotčena zvýšeným hlukem a emisemi produkovanými navýšenou dopravou.

5. Nesoulad s regulativy

Umísťované stavby jsou svými parametry v rozporu s Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy. Lokalita Rajského vrhu, ve které má být realizován změna, se nachází ve stabilizovaném území. Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území, z hlediska limitů rozvoje je však možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech.

Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Při umísťování větších záměrů je nezbytné vztáhnout odvození k území o velikosti více bloků a ve specifických případech stanovit různé hladiny pro různé části záměru adekvátně k charakteru zástavby, na kterou navazuje. Předpis předpokládá pro stabilizovaná území existenci popisu výšek v Územně analytických podkladech hlavního města Prahy. Ty lze použít jako podklad pro rozhodování a při odvozování výškových hladin k nim přihlédnout.

Z územně analytických podkladů Hl.m.Prahy vyplývá ohledně podlažnosti zástavby a výškového uspořádání stávající zástavby podlažnost rovna nebo nižší než 2NP a výška obvodových linií střech v rámci zástavby méně než 9m.

Lokalita Rajského vrhu je ve svém celku přechodovou oblastí od obytných domů sídliště Černý Most (od ulice Ocelkova) do prostor přírodního parku Čihadla. Architektonicky je výstavba v oblasti řešena přechodem od obytných domů s 6-NP (od ulice Cukrova), přes obytné domy s 4-NP (ulice Mrázkova) až po zástavbu rodinných domů s 2-NP (od ulice Mrázkova dále – ulice Hubáčkova a Bergmanova). Změnou na dotčeném území se směrem do parku Čihadla vznikne výškový „ostrov“ který zastíní stávající zástavbu a vytvoří optickou hradbu na hraně přírodního parku Čihadla.

Logicky navazujícím řešením na stávající zástavbu směrem do zastavitelné části u parku Čihadla je pokračování výstavby na výškové hladině stávající zástavby, tj. na úrovni dvou (2) nadzemních

podlaží (stávající zástavba v přímém sousedství posuzovaného záměru (ulice Bergmanova) nepřesahuje dvě (2) nadzemní podlaží).

Případné stavby na dotčeném území tak svým objemem nezapadají do urbanistického řešení oblasti v návaznosti na stávající zástavbu.

6. Životní prostředí

Záměr žadatele má být realizován v obvodu přírodního parku Klánovice - Čihadla a v okolí lokálních biocenter L1/90 a L2/88. Účastník pak namítá, že případná výstavba v záměru bude mít negativní vliv na životního prostředí a negativním způsobem zasáhne do stávajících ekologických podmínek přírodního parku Čihadla, zejména v oblasti sousedního lesa mezi oblastí realizovaného záměru a rozhlednou Doubravka XIV (především zásah do biosféry L1/90).

Nárůst dopravy v místě, který nastane v důsledku realizace záměru žadatele, sebou nese také nárůst hluku a emisí a promítá se do kvality života v lokalitě Rajský vrch, která bude dotčena zvýšeným hlukem a emisemi produkovanými navýšenou dopravou.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění

textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028696

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1663

Podatel | **Přístavní Rohan s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | imcyazuu

Lokalita | 050

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní

Vyjádření

U námi vlastněných pozemků je pro stavební záměr vyhovující:

- způsob využití lokality jako obytná
 - výšková regulace (8)
-

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3028700

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1665

Podatel | **Jakub Růžička**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOD03

Identifikátor podání Portálu Pražana | imrk9z42

Lokalita | 167

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zrušení VPS

Vyjádření

Souhlasím se zrušením VPS 52|DK|57 Zličín - obvodová komunikace na západním okraji Zličína

Žádám o vymazání záboru pro VPS z pozemku 732/20

Odůvodnění

Souhlasím se zrušením VPS 52|DK|57.

Tato komunikace by svedla provoz do hustě zastavěné oblasti Řepy, Developer který bude zastavovat celou tuto oblast vypracoval dopravní studii a bude toto území dopravně odvádět na Pražský okruh, viz příloha.

Žádám o vymazání záboru pro tuto komunikaci z pozemku 732/20 na výkrese O03 metropolitního plánu, viz příloha.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Ve výkrese O03 je vymezen na pozemcích požadavku zábor ZPF. Vzhledem k tomu, že je zde vymezena transformační plocha je tento zápor vymezen v souladu s metodikou.

Námítka

ID 3028701

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE9P

Identifikátor podání Portálu Pražana | ip6ny3hz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hráského Chodov - Námítka k článku 167 Textové části -
Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029038

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY78SB

Identifikátor podání Portálu Pražana | k27yhwz

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Hráského Chodov - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na pozemcích ve vlastnictví podatele minimálně takovou hrubou podlažní plochu staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti pozemků podatele není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí administrativní s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu však významně stávající využitelnost pozemků podatele omezuje.

Podatel proto s odkazem na kontinuitu územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námítkou podal současně i námítky proti výškovému regulativu, které s touto námítkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. V ÚP SÚ je vymezeno stabilizované území, plocha SV bez kódu. V MPP je pozemek součástí zastavitelné lokality s obytným využitím, které umožňuje široké spektrum využití. Z hlediska výškové regulace je ve stabilizovaných plochách nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii. Výšková regulace východního čtverce je nastavena s ohledem na pořizovanou změnu ÚP SÚ Z 3449. Západní čtverec je nastaven s ohledem na stav v území.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029037

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY78SB

Identifikátor podání Portálu Pražana | k27yhwz

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Hráského Chodov - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke svému pozemku a požaduje, aby na celé ploše pozemku podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu oproti stávajícímu stavu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemku podatele.

Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí administrativní doplněnou o obchod a služby, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Aktuálně navrhovaný výškový regulativ však de facto konzervuje stávající stav na pozemku podatele a neumožňuje, na rozdíl od některých jiných pozemků v okolí, další smysluplný stavební rozvoj daného místa. Návrh nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby (stávající i možné budoucí navrhované) a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k některým pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na 8 či dokonce na 12.

Navrhované rozmezí podlažnosti na pozemku podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu zásahu do vlastnického práva podatel přípustné. Je přitom zřejmé, že dotčená lokalita – pokud tak je navrhováno pro jiné pozemky v okolí pozemku podatele – má rozvojový potenciál a vyšší rozmezí podlažnosti je v dané lokalitě možné.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, což odpovídá stávajícímu přípustnému využití území, jakož i urbanistickému charakteru a potenciálu okolní zástavby. Požadované zvýšení rozmezí podlažnosti nijak neomezuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků a je plně v souladu s veřejným zájmem na naplnění žádoucího rozvoje území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Úprava východního čtverce výškové regulace nebyla vyhodnocena vzhledem k pořizované změně ÚP SÚ jako relevantní. Navrhovaná výšková hladina 8 RNP navíc neodpovídá výšce okolní zástavby.

Z hlediska požadavku na úpravu západního čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení

důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029339

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1666

Podatel | **Marissa West, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOU5M

Identifikátor podání Portálu Pražana | m7n4etqb

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Pozemky Písnice - Změna způsobu využití lokality

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s návrhem, aby Zastavitelná skupina [T+R] ploch [417/192/1278] byla zařazena co do způsobu využití mezi plochy „P zastavitelné produkční“ a požaduje její přeřazení mezi plochy „O zastavitelné obytné“.

Odůvodnění

Pozemek podatele je dle aktuálně platného územního plánu co do způsobu využití zařazen mezi plochy a zařízení veřejné dopravy (DH). V současné době je tak na předmětném pozemku podmíněně přípustné umisťovat stavby pro ubytování a služební byty.

Upravený návrh Metropolitního plánu výše uvedené nerespektuje. Pro předmětný pozemek, je totiž jako pro součást zastavitelné skupiny [T+R] ploch [417/192/1278] stanoven způsob využití „produkční“, z čehož podle čl. 62 odst. 3 textové části Metropolitního plánu vyplývá, že na pozemku má být nově „*nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.*“

Stávající využitelnost pozemku, a tedy i vlastnické právo podatele tak má být oproti stávajícímu stavu omezeno. Takové omezení a změna rozsahu přípustného a podmíněně přípustného využití pozemku však nemá opodstatnění a omezení vlastnického práva podatele k pozemku proto není důvodné a přiměřené.

Z hlediska celkové koncepce lokality není navrhované využití pozemku dle Metropolitního plánu vhodné, neboť neodpovídá rozvojovému potenciálu pozemku. Plocha, jíž je pozemek součástí, přirozeně navazuje na sousední lokality (lokalita 192/ Na Kálku,

plochy [417/192/1288] a [417/192/1323] a plocha [414/264/5347]), jejichž způsob využití je stanoven jako obytný. V případě podatelem požadované změny způsobu využití pozemku, jehož je podatel většinovým vlastníkem, z produkčního na obytný, by tyto sousedící lokality tvořily jednotný a vzájemně provázaný urbanistický celek.

Z tohoto důvodu je proto logické a z pohledu urbanistického rozvoje, jakož i z pohledu dosažení cílů a splnění úkolů územního plánování žádoucí, aby obě tato bezprostředně sousedící území nesla shodnou – tedy obytnou – funkci. Pouze tak lze zajistit sourodost prostředí, návaznost veřejných prostranství a konečně také i urbanisticky harmonický rozvoj celé oblasti.

Navržené jiné funkční (produkční) využití lokality by naopak vytvářelo nelogický a nevhodný předěl mezi dvěma obytnými plochami a narušovalo by prostorové uspořádání. Nesoulad funkčního využití by měl negativní dopady jak na uživatelský komfort obyvatel, tak na celkovou koncepci územního rozvoje daného místa. Lokalita je přitom velmi dobře dopravně obsloužena a poskytuje podmínky vhodné pro rezidenční využití.

Podatel zároveň apeluje, že stanovení využití lokality na zastavitelnou obytnou transformační plochu je ve veřejném zájmu. Město dlouhodobě čelí poptávce po novém bydlení a každá vhodná lokalita pro rezidenční rozvoj představuje možnost, jak sanovat neuspokojenou poptávku po bydlení a tím přispět ke stabilizaci trhu s bydlením. Umožnit bytovou výstavbu na pozemku tak není pouze v oprávněném zájmu podatele, ale odpovídá i širším veřejnému zájmu.

Z toho důvodu je podatel přesvědčen, že nejen z jeho pohledu, ale též z pohledu úkolů a cílů územního plánování, je žádoucí této námitce vyhovět a změnit způsob využití v dané ploše, nebo alespoň na pozemku podatele na funkci obytnou, tedy zachovat stávající možnost bytové výstavby na pozemku. Podatel pro úplnost podotýká, že ze stávajícího podmíněně přípustného způsobu využití svého pozemku vychází i podatelem zpracovaná objemová studie na jeho připravovaný záměr, který by byl v ploše produkční znemožněn.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

I přesto, že v území Severovýchodně došlo ke změně využití v souvislosti s projednávanou územní studií Depo Písnice a okolí, změna využití nezahrnovala předmětný pozemek ani plochu. Na daném území došlo zejména k úpravě výškové regulace, úpravě veřejně prospěšných staveb a úpravě značek veřejné dopravy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028704

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1668

Podatel | **4 MTK s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02HOG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ipksccjc

Lokalita | 846, 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k vymezení transformační lokality

Vyjádření

Požadujeme přehodnotit vymezení hranice transformační lokality, která z transformace vynechává plochu parcelních pozemků 2410/94, 56/2, 2410/26, 2410/93 a 2281/1. Část těchto ploch je v současné době zastavěna a s ostatními tvoří jeden funkční celek. V těsném sousedství probíhá hranice transformační lokality 070/Nové Bubny.

Požadavek: Začlenit parcelní pozemky do vymezení transformační lokality a stanovit pro ně výškovou hladinu 8(12), jak je tomu u těsně sousedících ploch.

Odůvodnění

- Vynechání těchto parcelních pozemků působí nelogicky, neboť je v těchto místech zástavba a v budoucnu se tak nestanou parkovou plochou.
- Vynechání těchto parcelních pozemků vytváří netransparentní rozpor mezi sousedícími stejnými plochami s podobným funkčním využitím
- Současné využití a stav pozemků neodpovídá využití jako parková plocha. Plochy slouží pro přístup a obsluhu stávajících objektů, parkování a příjezdu zásobování. Je neúčelné zde vymezovat parkovou plochu a komplikovat tak využití a budoucí změny těchto ploch.
- Pozemky tvoří podstatnou součást bývalé panelárny, která zde v minulosti fungovala. Jako bývalý brownfield jsou tyto pozemky vhodné k budoucímu rozvoji stávajících provozovaných funkcí

- Z hlediska trvalé udržitelnosti je žádoucí umožnit rozvoj stávajících budov v bývalých brownfieldech

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území (v místě zastavitelné obytné transformační plochy) a vymezení

koridoru 770/-/23 Kolektor Holešovice - Bubny - návrh včetně předmětné veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava hranice předmětné zastavitelné obytné transformační plochy ani úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP

nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028708

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1670

Podatel | **Renáta Vrtílková**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JBI

Identifikátor podání Portálu Pražana | iqic2ge3

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s navrhovaným využitím pozemků

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemků v mém vlastnictví parcelní číslo 2134 a 2133 v k.ú. Lipence. se zařazením do zahrádkových osad. S ohledem na charakter požaduji stejné využití, jako mají sousední pozemky parc. č. 2136, 2140/1, 2144/4.

Odůvodnění

Již jsem podávala podnět na změnu územního plánu bez odezvy.

- 1) Navrhované využití pozemků jako zahrádková osada neodpovídá současnému stavu
- 2) Sousední pozemky jsou stejného charakteru a jsou zařazeny do zastavitelného území pro výstavbu rodinných domů
- 3) mé pozemky jsou dobře dostupné, s inženýrskými sítěmi

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028710

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1672

Podatel | **MERNHORN Trade, SE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAGWN

Identifikátor podání Portálu Pražana | iqqxfhkf

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námitka-Uhříněves č.1793/1

Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 1793/1 v katastrálním území Uhříněves podáváme tímto ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona námitku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy.

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 1793/1 je v návrhu Metropolitního plánu zařazen jako nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím (městská parková plocha sadová).

Tento návrh je v rozporu s charakterem území a jeho reálným urbanistickým kontextem. Tato naše připomínka byla podána i v předchozím kole, tj. jako připomínka k MPP, nebyla však řádně vypořádána a zdůvodněna, tedy se jedná z našeho pohledu o nevypořádání se s danou připomínkou, resp. nebyla vůbec odůvodněna případně zcela povrchně, Poukazujeme tedy na zásadní procesní chybu.

Pozemek přímo navazuje na rozsáhlé plochy obytné zástavby „Uhříněves – Nová čtvrť“, která tvoří přirozený rozvojový směr lokality. Jedná se o urbanisticky logické a kompaktní doplnění stávající obytné struktury v území, kde je již vybudována dopravní i technická infrastruktura. Zařazení pozemku do nezastavitelných transformačních ploch není odůvodněno žádným limitem bránícím jeho využití pro obytnou funkci (např. ochranné pásmo, hluková zátěž, krajinný prvek apod.).

Zachování pozemku jako parkové a sadové produkční plochy vytváří nelogickou hranici mezi stávající obytnou čtvrtí a volnou krajinou a brání přirozenému, kompaktnímu a efektivnímu zahuštění území,

které je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje i cíli Metropolitního plánu.

Návrh řešení:

Požadujeme, aby byl pozemek parc. č. 1793/1, k. ú. Uhříněves:

- vyčleněn z nezastavitelných transformačních ploch s rekreačním využitím (městská parková plocha sadová)

a

- zařazen do ploch obytné zástavby, odpovídajících navazující lokalitě

„Uhříněves – Nová čtvrť“, s určeným způsobem využití obytná plocha

Odůvodnění:

Řešený pozemek je přirozenou součástí zastavovacího schématu území Uhříněves – Nová čtvrť a umožňuje toto území doplnit bytovou funkcí v souladu s cíli rozvoje Prahy a zároveň nezbytnou občanskou vybaveností, která v daném území doposavad chybí. Kromě bydlení budou tedy v území prioritně umístěny zařízení zdravotnických a sociálních služeb. Toto řešení je také plně v souladu se zájmem místních obyvatel a MČ Praha 22 – Uhříněves.

Zde je nutné zdůraznit souhlas MČ prostřednictvím komise výstavby a územního plánování ze dne 21.5.2018 cit. „Požadujeme pozemek parc. č. 1793/1 k.ú. Uhříněves vyčlenit z nezastavitelné zemědělské produkční a přičlenit jej k navazujícím plochám obytné zástavby, Uhříněves – Nová čtvrť. Projednán byl návrh vymezit lokalitu jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím s dominancí veřejné infrastruktury, zejména budov a zařízení sociálních a zdravotních služeb, s výškovou regulací 2, s předpokladem, že původní sad (který je v návrhu MPP uvažován k transformaci do sadového parku) bude v maximální míře využit pro celkovou prostorovou koncepci zastavitelné plochy. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě včetně občanské vybavenosti...“

Upozorňujeme, že v návrhu konceptu územního plánu hl.m. Prahy byla tato plocha vedena jako zastavitelná plocha bydlení. Vlastník tedy pozemek nabyl v dobré víře na základě odpovídající územně plánovací dokumentace. V případě nepředvídatelného omezení využitelnosti pozemku by vlastník mohl uplatnit své nároky na náhradu škody dle příslušných právních předpisů.

Území záměru se nachází v lokalitě č. 942 Dubeč - Uhříněves

V návrhu změny byla zároveň podmíněně jednáno o trasování kanalizačního sběrače, nutného pro okolní zástavbu v nové lokalitě připravovaného transformačního schématu Uhřetěves – Nová čtvrť, kde jako majitelé předběžně vyslovili souhlas s umístěním v hranicích pozemku, při samotné změně výše zmíněného pozemku parc. č. 1793/1 v katastrálním území Uhřetěves na obytnou funkci.

Závěr:

Zařazení dotčeného pozemku do obytné funkce je v souladu s charakterem okolní zástavby, dostupnou infrastrukturou i urbanistickou logikou území a jediné řešení je tedy pozemek parc. č. 1793/1 v katastrálním území Uhřetěves takto v MPP vyznačit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námítkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplyvá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu,

existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028715

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1676

Podatel | **SKŘIVAN JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7GXL

Identifikátor podání Portálu Pražana | irbv5hh

Lokalita | 936

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

K. ú.: Šeberov

Poz. parc. č.: 573/3

Název námítky:

Zastavitelná rozvojová plocha s obytnou funkcí pro pozemek parc. č. 573/3 v k. ú. Šeberov, místo nezastavitelné plochy otevřené krajiny v rekreační lokalitě.

Vyjádření:

Žádám dle výkresu Z02 o zrušení nezastavitelné plochy ve stabilizovaném území s rekreačním využitím na pozemku parc. č. 573/3 v katastrálním území Šeberov. Současně žádám o rozšíření vámi navržené zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/398/5459 v lokalitě 398 / Hrnčíře také na výše uvedený pozemek, který je v mém spoluvlastnictví.

Odůvodnění:

Jako spolumajitel pozemku parc. č. 573/3 v k. ú. Šeberov žádám o přehodnocení návrhu metropolitního plánu. Mým záměrem je na svém pozemku realizovat výstavbu rodinného domu. Zařazení mého pozemku do stabilizované plochy v nezastavitelné rekreační lokalitě mi však tento záměr fakticky znemožňuje.

Tyto pozemky se nacházejí v blízkosti stavebního bloku ve stabilizovaném území v zastavitelné obytné lokalitě, a rovněž v blízkosti vámi navrženého rozvojového území pro obytné využití.

Domnívám se, že rozšíření obytné funkce v této východní části lokality 398 / Hrnčíře je logickým a územně vhodným pokračováním rozvoje, a to i vzhledem k navržené transformační ploše 414/398/5459. Doplnění obytné zástavby v této oblasti zároveň nijak neomezuje budoucí plánovanou realizaci stavby 610/-/104 Vestecká spojka. Žádám proto o začlenění mého pozemku do zastavitelné plochy s obytnou funkcí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028716

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1677

Podatel | **Development Srbova s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGCB6

Identifikátor podání Portálu Pražana | irfu787g

Lokalita | 026

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Development_srbova

Vyjádření

Požadujeme zahrnout plochu parc. č. 2386/1 v našem vlastnictví a přilehlou část pozemku parc. č. 3830/4 (veřejné prostranství – ul. Františka Kadlece) do transformační plochy 411/026/2126.

Odůvodnění

Platný územní plán hl. m. Prahy území zahrnuje do několika funkčních ploch s funkčním využitím OB-F, OV-F a SV-E. V řešeném území je v současné době připravován developerský projekt, v jehož rámci je uvažována

Jelikož vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím stávajícího územního plánu je bezesparé, tzn. hranice ploch zahrnují také pozemky veřejných prostranství, čerpá řešený developerský záměr míru využití území také z přilehlých ploch veřejných prostranství. Návrh Metropolitního plánu tuto možnost nepřipouští, protože transformační plochu omezuje na pozemky vně ul. Františka Kadlece. Oproti dosažitelným hrubým podlažím plochám v současnosti (max. 9334 m² HPP) tak Metropolitní plán umožňuje realizovat pouze 8167 m² HPP, čímž podstatně omezuje využitelnost území. Žádáme proto opravu návrhu tak, aby bylo možné bez pochybností zahrnout související pozemky do výpočtu podlažních ploch i podle Metropolitního plánu; alternativně lze našemu návrhu vyhovět také úpravou koeficientu základní podlažnosti V z nebo koeficientu základního zastavění budovami (Z z) řešené transformační plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pozemek parc. č. 2386/1 v k. ú. Libeň je vymezen jako součást stabilizovaného území s ohledem na skutečný stav v území. Stanovené HPPreg transformační plochy odpovídají kapacitě ploch vymezených v ÚP SÚ, který v řešeném území stanovuje jak plochy OB-F, OV-F tak plochy SV-E. Po přepočtu kapacit pro celou transformační plochu je kapacita HPP zachována (přičemž MPP kapacity mírně navyšuje). MPP umožňuje přípustné navýšení dle čl. 96, odst. (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Z z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek: a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítká a převažující formy zástavby, b) provedli-li tak územní studie [69], regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu. Pro připomínkovanou plochu se jedná o 5 procentních bodů, přípustné navýšení tedy umožňuje Zz: $25+5 \cdot Vz: 5,0 \rightarrow$ součin 1,5. Případně dle článku 96, odstavce (7) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 až 5 je přípustné překročit za podmínky vydání ÚPČP nebo regulačního plánu, pokud tyto provedli a stanoví odlišně od MPP, a při dodržení prostorových regulativů dle čl. 73 odst. 4. Dále pro účely posouzení HPPreg je "zvýhodněna" občanská vybavenost v rámci 1. a 2. NP, dle 96, odst. 4: Pro účely posouzení hrubých podlažních ploch dle odst. 2 se výjimka pro hrubé podlažní plochy občanské vybavenosti v 1. a 2. nadzemním podlaží dle odst. 1 uplatní do maximální výše $0,03 \times HPP \text{ reg}$.

Pořizovatel upozorňuje, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP: "(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ."

Námítka

ID 3028717

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1678

Podatel | **JANSA MARCEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSWSUUY

Identifikátor podání Portálu Pražana | irzy8gvq

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna využití plochy

Vyjádření

Plocha otevřené krajiny (pole) - pozemek 1317/2 k. ú. Čakovice

Odůvodnění

Žádáme o změnu funkčního využití pozemku z plochy otevřené krajiny (pole) na transformační/rozvojovou plochu s obytným využitím v rámci budoucí výstavby rodinného domu, popřípadě skladových prostor.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028718

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1679

Podatel | **Ondřej Průša**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KSY

Identifikátor podání Portálu Pražana | isck4zw4

Lokalita | 350, 716

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Regulativ podlažnosti rastru parc. č. 1652, k.ú. Braník

Vyjádření

Tímto jako zmocněnec zastupující vlastníka pozemku parc. č. 1652 v katastrálním území Braník podávám na základě plné moci v souladu se stavebním zákonem **námítku k návrhu Metropolitního plánu**, a to k regulativu podlažnosti, který zařazuje uvedený pozemek do rastru **3 nadzemní podlaží**.

Návrh požadované úpravy

Navrhuji:

1. Zařazení pozemku parc. č. 1652, k.ú. Braník, do **rasteru o podlažnosti 4 nadzemní podlaží**, případně
2. Výslovné umožnění **přechodové výškové hladiny 4NP** na rozhraní rastrů 3NP a 6NP.
(S možností doplnění **ustupujícího podlaží** směrem do svahu, bude-li to urbanisticky vhodné.)

Odůvodnění

Na pozemku parc. č. 1652, k. ú. Braník, probíhá řízení (č.j. 317265, MěÚ P4) o vydání územního rozhodnutí pro bytový dům v podobě, která respektuje morfologii terénu a představuje přirozený přechod mezi navrhovanými výškovými hladinami 3 a 6 NP. Návrh Metropolitního plánu v této podobě vytváří nesoulad mezi probíhajícím řízením a nově navrženou regulací, a proto je žádána úprava podlažnosti na 4 NP.

Argumenty pro úpravu jsou následující:

1. Přirozený přechod mezi rozdílnými rastry 3NP a 6NP

Dotčený pozemek se nachází přesně na hraně dvou výškově výrazně rozdílných rastrů (3NP a 6NP).

Navržená výška **4NP** představuje urbanisticky logickou **přechodovou hladinu**, v souladu s principy Metropolitního plánu o pozvolném vyrovnávání výškových rozdílů.

2. Svažitý terén umožňuje přiměřené zvýšení hmoty Pozemek se nachází ve výrazném svahu, kde je morfologicky přirozené pracovat s diferencovanou výškou zástavby. Navrhovaná výška 4NP (včetně možnosti ustupujícího podlaží) odpovídá terénní konfiguraci a nepůsobí jako nadměrné navýšení hmoty.

3. Ochrana před negativním dopadem sousední výstavby Ponechání výškové regulace pouze ve výši 3NP by znamenalo výrazný skok mezi 3NP a okolní stavební strukturou, která dle rastru umožňuje **zástavbu až 6NP**.

To by mohlo vést k **nepřiměřenému zastínění** pozemku parc. č. 1652, zejména ve vztahu k pravděpodobné budoucí výstavbě na sousední parcele č. 1654.

4. Soulad s okolní výškovou hladinou V širším okolí se nacházejí i rastry s ještě vyšší podlažností (až 12NP). Zařazení parcely 1652 do 4NP je proto **veřejně neškodné**, nepřináší žádnou zátěž okolí a zajišťuje harmonickou gradaci hmot.

5. Sousední vlastník proti úpravě nic nenamítá Vlastník sousední parcely č. 1654 (rastr 6NP) **nemá proti navrhované úpravě námitek**, což potvrzuje, že požadovaná výšková hladina nenaruší budoucí rozvoj sousedních pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028726

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1681

Podatel | **NARON s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZTJW

Identifikátor podání Portálu Pražana | ithni42q

Lokalita | 715

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NARON s.r.o. - využití území

Vyjádření

Změna transformačně rekreační plochy na zastavitelnou transformační obytnou plochu s vymezeným bodem občanské vybavenosti.

Odůvodnění

Navrhujeme změnu části navrhované transformačně rekreační plochy na transformační obytnou plochu.

1. Nesoulad návrhu s platným územním plánem

V současně platném územním plánu je dotčené území vymezeno jako oblast ZVO, tedy zóna areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace. V území je tedy možno umisťovat zařízení pro veřejnou správu, administrativu, služby, školská a lékařská zařízení či kulturu a relaxaci. Návrh Metropolitního plánu však tento charakter území nerespektuje, když celou oblast převádí výhradně do kategorie rekreační plochy. Tím dochází k potlačení dříve plánované funkce areálů občanského vybavení, která byla v území dlouhodobě uvažována a je i nadále žádoucí.

2. Návrh řešení – zachování obytné funkce území

Nesnažíme se zpochybňovat význam rekreačního využití v této lokalitě – součástí možného obytného využití je dle čl. 63 odst. 2 textové části Metropolitního plánu i využití pro sport a rekreaci, pro něž část území zcela jistě může být využita. Vymezení celého území k tomuto účelu však potlačuje původní koncepci území, které bylo koncipováno jako areál občanské vybavenosti, s čímž souvisí také funkce obytná.

Žádáme však, aby byla v rámci území vymezena také **plocha transformačně obytná**, na dotčených pozemcích, které v předchozí koncepci města byly určeny jako komplex občanského vybavení. Zachování obytné funkce je logické jak z urbanistického hlediska, tak i z hlediska návaznosti na okolní strukturu Braníka, kde se přirozeně mísí obytná zástavba s rekreačními a sportovními prvky. Podatel navrhuje, aby podmínky využití **umožňovaly vybudování obchodních ploch v kombinaci s drobnou nerušící výrobou, bydlením a rekreačními prvky v návaznosti na městský park a řeku.**

3. Potřeba občanské vybavenosti

Současně požadujeme vymezení bodu občanské vybavenosti uvnitř navrhované obytné plochy, popř. v sousední ploše. Základní občanská vybavenost v lokalitě přispěje k jejímu funkčnímu rozvoji, posílí místní komunitu a zajistí lepší dostupnost služeb pro obyvatele i návštěvníky areálu.

4. Urbanistická logika a kontinuita územního rozvoje

Ponechání celé lokality pouze v rekreačním režimu neodpovídá historickému ani aktuálnímu vývoji území. Vytvoření smíšené struktury, v níž zůstane zachován rekreační prostor, ale doplní jej obytná plocha nabízející širší občanskou vybavenost, umožní plynulejší a logičtější rozvoj oblasti v souladu s dosavadní koncepcí města i s reálným stavem v území.

Závěr

Žádáme proto o úpravu návrhu Metropolitního plánu tak, aby:

- v území byla doplněna *transformačně obytná plocha*,
- v této obytné ploše, popř. v sousední ploše byl vymezen *bod občanské vybavenosti*.

Na tomto místě taktéž odkazujeme na dřívější námítku z 30. 6. 2022 (viz příloha), kterou jsme taktéž žádali o zařazení území do transformační plochy s obytným využitím.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava maximální zastavěnosti a úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k transformační ploše s rekreačním využitím a úprava maximální zastavěnosti, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3030120

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1681

Podatel | **NARON s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUNNB

Identifikátor podání Portálu Pražana | qf5444cw

Lokalita | 715, 843, 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | NARON s.r.o. - výšková regulace

Vyjádření

Žádáme o změnu výškové regulace z navrhované podlažnosti 2 na 4 pro nově navrženou zástavbu.

Odůvodnění

V rámci nově navrhovaného Metropolitního plánu bychom rádi upozornili na výškovou regulaci v oblasti pozemků u Ledáren v Braníku. Navrhovaná výška dvou podlaží se jeví jako neadekvátní vzhledem k urbanistickým a krajinným podmínkám dané lokality. - viz přiložené výkresy

1. Výškový nepoměr mezi novými a stávajícími budovami

V bezprostřední blízkosti jsou situovány již existující budovy, které jsou vyšší než standardní 4patrová budova a vytvářejí charakter této části Braníka. Pokud budou nové objekty o dvou podlažích, vznikne mezi nimi a stávajícími budovami výrazný výškový nepoměr. Tento nepoměr by mohl vést k vizuálnímu a urbanistickému diskomfortu, protože nově navrhované domy budou výrazně menší než okolní struktury.

2. Dopad na městskou krajinu a vizuální kontinuitu

Místní urbanistický kontext vyžaduje vyvážený přechod mezi různými výškovými úrovněmi budov. Dvě podlaží by vytvářela ostrý kontrast k okolním stavbám, což může negativně ovlivnit celkový vzhled a harmonii této městské části. Navrhovaná výšková regulace by měla respektovat jak existující výškové poměry, tak i terénní charakter, aby novostavby přirozeně zapadly do prostředí a vytvořily plynulý přechod mezi jednotlivými zónami.

Závěr

Vzhledem k těmto skutečnostem bychom rádi navrhli, aby byla výšková regulace upravena na minimálně 4 podlaží pro nově navrhované objekty v oblasti pozemků u Ledáren. Tento návrh by umožnil zachování harmonického urbanistického vzhledu, který bude odpovídat jak výškovým charakteristikám okolních budov, tak terénním podmínkám oblasti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava maximální zastavitelnosti, úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, úprava maximální zastavěnosti a úprava polohy významné cyklotrasy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028734

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1684

Podatel | **MATĚJKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKW0

Identifikátor podání Portálu Pražana | iua63ish

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY

a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

Požadavek:

Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.

Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.

Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.

Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).

Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.

Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.

Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví**, a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.

Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umístování do nových UP nové silnice či obchvatu.

Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.

Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že

obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3034996

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1684

Podatel | **MATĚJKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKW0

Identifikátor podání Portálu Pražana | iua63ish

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | (2/3)

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňivací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

§ 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034997

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1684

Podatel | **MATĚJKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKW0

Identifikátor podání Portálu Pražana | iua63ish

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | (3/3)

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY

c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028735

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1685

Podatel | **Rezidence Nusle s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMA0

Identifikátor podání Portálu Pražana | iuqfuxnx

Lokalita | 041, 767

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. - Výšková regulace

Vyjádření

Navrhujeme, aby výšková regulace navržená v lokalitě 041/Nusle ve vyznačené části byla v hlavním výkrese MP podlažnost upravena tak, aby bylo zvýšeno rozmezí podlažnosti 3 na rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

V rámci vymezené plochy výškové regulace navrhujeme úpravu podlažnosti s cílem umožnit architektonické dotvoření plochy v návaznosti na stávající zástavbu v kontextu s novou zástavbou na okolních plochách .

Doporučujeme zvýšení maximální podlažnosti na 8 podlaží.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce transformační plochy a úprava územní rezervy železnice tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028736

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1686

Podatel | **I.T.A.-Intertact s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02HMQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | iuwgs5y4

Lokalita | 187, 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace v oblasti Na Homoli 187

Vyjádření

Připomínka proti výškovému regulativu v lokalitě 187/ Na Homoli, Transformační plocha 411/187/2352.

Navrhovatelem připomínky je společnost **I.T.A. – Intertact s.r.o.**, IČ: 65408781.

Lokalita: 187 / Na Homoli Z (04) 0 [T]

Transformační plocha: 411/187/2352

Koeficient základní podlažnosti: 8,0 (VZ)

Výšková regulace: plocha výškové regulace nově navrženou zástavbou, rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP).

Věc: Připomínka v **souvislosti se žádostí na změnu podlažnosti v rozmezí 25-30 RNP** v části plochy odpovídající pozemkům Navrhovatele.

Odůvodnění

Navrhovatel je vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení a v dané souvislosti podává svoji připomínku proti výškové regulaci pro nově navrženou zástavbu v rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP) z důvodu záměru využití svých pozemků (p.č. 725/2, p.č. 725/4, p.č. 725/5, p.č. 723/7, p.č. 727, p.č. 728/3, p.č. 729/2 a stavba na pozemku p.č. 725/3 s č.p. 616) pro záměry výstavby, jehož součástí mají být byty, a to včetně bytů nájemních jak pro zaměstnance společnosti, tak pro širší občanskou vybavenost, podzemní parkování a skladové a kancelářské prostory společnosti I.T.A. – Intertact s.r.o., vlastníka dotčených pozemků a staveb.

Navrhovatel se domnívá, že jeho připomínce lze vyhovět, neboť jednak nejde o spekulativní záměr, ale přímou potřebu vlastníka nemovitostí, které jsou nyní využívány v rámci současné zástavby administrativní budovou využívanou vlastníkem pro svoji potřebu, která se v průběhu doby mění v souvislosti s rychle rostoucími potřebami vlastníka, který je technologickou společností zaměřenou na zdravotnické a laboratorní technologie a který potřebuje řešit rostoucí prostorové potřeby (více zaměstnanců, více parkování, ...), ale zároveň chce řešit i potřeby bytového řešení těchto osob, tedy bytové prostor pro své zaměstnance, případně pro potřeby širšího okolí. K těmto potřebám má vlastník k dispozici adekvátní finanční prostředky pro realizaci tohoto developerského záměru, tedy z pohledu vlastníka pozemků nejde o spekulativní požadavek, nýbrž o potřebu v rámci rozvoje společnosti s ohledem na potřeby městské části.

Navrhovatel se v dané souvislosti domnívá, že jeho návrhu lze vyhovět rovněž i z urbanistického hlediska, neboť v dané lokalitě se momentálně realizuje výstavba 6ti výškových budov a pozemky navrhovatele leží ve středu mezi touto již započatou výstavbou, tedy v nejbližším okolí se již v době podání této připomínky realizují stavby odpovídající podlažností potřebám a požadavku Navrhovatele a to:

1. stavba realizovaná společností Central Group v rámci výstavby 23podlažní věže s 260 byty v rámci projektu „Na Homoli“ vzdálen od pozemků Navrhovatele zhruba 150m východním směrem a
2. stavba realizovaná společností Skanska Residential v rámci projektu „Habitat“, vzdálený od pozemků Navrhovatele zhruba 150m západním směrem, která v rámci 5ti etap výstavby plánuje výstavbu 5ti výškových budov.

Navrhovatel v dané souvislosti podává připomínku proti výškové regulaci a dovoluje si i touto formou informovat zřizovatele územního plánu o záměrech Navrhovatele a o jeho potřebách v souvislosti s jeho růstem na jeho pozemcích, kde v žádném případě nejde o spekulaci, rozmar či nátlak, nýbrž o pouhé informování o reálných potřebách Navrhovatele. V rámci těchto potřeb si tak Navrhovatel dovoluje požádat o přehodnocení dosavadního návrhu na limit výškové regulace a zhodnocení potřeby Navrhovatele a zvážení možnosti vyhovění objektivním skutečnostem, které dle názoru Navrhovatele mohou být, a ze strany Navrhovatele budou, realizovány v součinnosti s místní samosprávou a regulacemi danými zřizovatelem územního plánu.

Navrhovatel tak žádá o revizi a změnu navržené výškové regulace tak, aby bylo možné realizovat stavbu odpovídající stavbám v okolí a z pohledu Navrhovatele i k jeho potřebám, které by v dané souvislosti

odpovídaly podlažnosti 25-30 pater, které budou v souvislosti s celkovou výškou korespondovat s celkovou nadmořskou výškou 23 podlažní věže společnosti Central Group realizované z pohledu Navrhovatele nad ním v kopci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové

regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3028737

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1686

Podatel | **I.T.A.-Intertact s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02HMQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | iuwgs5y4

Lokalita | 187, 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace v oblasti Na Homoli 187 Námítka

Vyjádření

Námítka proti výškovému regulativu v lokalitě 187/ Na Homoli, Transformační plocha 411/187/2352.

Navrhovatelem připomínky / námítky je společnost **I.T.A. – Intertact s.r.o.**, IČ: 65408781.

Lokalita: 187 / Na Homoli Z (04) 0 [T]

Transformační plocha: 411/187/2352

Koeficient základní podlažnosti: 8,0 (VZ)

Výšková regulace: plocha výškové regulace nově navrženou zástavbou, rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP).

Věc: Námítky v **souvislosti se žádostí na změnu podlažnosti v rozmezí 25-30 RNP** v části plochy odpovídající pozemkům Navrhovatele.

Odůvodnění

Navrhovatel je vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení a v dané souvislosti podává svoji námítku proti výškové regulaci pro nově navrženou zástavbu v rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP) z důvodu záměru využití svých pozemků (p.č. 725/2, p.č. 725/4, p.č. 725/5, p.č. 723/7, p.č. 727, p.č. 728/3, p.č. 729/2 a stavba na pozemku p.č. 725/3 s č.p. 616) pro záměry výstavby, jehož součástí mají být byty, a to včetně bytů nájemních jak pro zaměstnance společnosti, tak pro širší občanskou vybavenost, podzemní parkování a skladové a kancelářské prostory společnosti I.T.A. – Intertact s.r.o., vlastníka dotčených pozemků a staveb.

Navrhovatel se domnívá, že jeho námitce lze vyhovět, neboť jednak nejde o spekulativní záměr, ale přímou potřebu vlastníka nemovitostí, které jsou nyní využívány v rámci současné zástavby administrativní budovou využívanou vlastníkem pro svoji potřebu, která se v průběhu doby mění v souvislosti s rychle rostoucími potřebami vlastníka, který je technologickou společností zaměřenou na zdravotnické a laboratorní technologie a který potřebuje řešit rostoucí prostorové potřeby (více zaměstnanců, více parkování, ...), ale zároveň chce řešit i potřeby bytového řešení těchto osob, tedy bytové prostor pro své zaměstnance, případně pro potřeby širšího okolí. K těmto potřebám má vlastník k dispozici adekvátní finanční prostředky pro realizaci tohoto developerského záměru, tedy z pohledu vlastníka pozemků nejde o spekulativní požadavek, nýbrž o potřebu v rámci rozvoje společnosti s ohledem na potřeby městské části.

Navrhovatel se v dané souvislosti domnívá, že jeho návrhu lze vyhovět rovněž i z urbanistického hlediska, neboť v dané lokalitě se momentálně realizuje výstavba 6ti výškových budov a pozemky navrhovatele leží ve středu mezi touto již započatou výstavbou, tedy v nejbližším okolí se již v době podání této námítky realizují stavby odpovídající podlažností potřebám a požadavku Navrhovatele a to:

1. stavba realizovaná společností Central Group v rámci výstavby 23podlažní věže s 260 byty v rámci projektu „Na Homoli“ vzdálen od pozemků Navrhovatele zhruba 150m východním směrem a
2. stavba realizovaná společností Skanska Residential v rámci projektu „Habitat“, vzdálený od pozemků Navrhovatele zhruba 150m západním směrem, která v rámci 5ti etap výstavby plánuje výstavbu 5ti výškových budov.

Navrhovatel v dané souvislosti podává námitku proti výškové regulaci a dovoluje si i touto formou informovat zřizovatele územního plánu o záměrech Navrhovatele a o jeho potřebách v souvislosti s jeho růstem na jeho pozemcích, kde v žádném případě nejde o žádnou spekulaci, rozmar či nátlak, nýbrž o pouhé informování o reálných potřebách Navrhovatele. V rámci těchto potřeb si tak Navrhovatel dovoluje požádat o přehodnocení dosavadního návrhu na limit výškové regulace a zhodnocení potřeby Navrhovatele a zvážení možnosti vyhovění objektivním skutečnostem, které dle názoru Navrhovatele mohou být, a ze strany Navrhovatele budou, realizovány v součinnosti s místní samosprávou a regulacemi danými zřizovatelem územního plánu.

Navrhovatel tak žádá o revizi a změnu navržené výškové regulace tak, aby bylo možné realizovat stavbu odpovídající stavbám v okolí a z pohledu Navrhovatele i k jeho potřebám, které by v dané souvislosti odpovídaly podlažnosti 25-30 pater, které budou v souvislosti

s celkovou výškou korespondovat s celkovou nadmořskou výškou 23 podlažní věže společnosti Central Group realizované z pohledu Navrhovatele nad ním v kopci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část,

resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028738

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1687

Podatel | **BAKSA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYGWZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | iv7af3c6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k lokalitě kolem pozemku 487/11 k.ú. Radlice dle příloh - Za Studánkou

Vyjádření

Námítka k lokalitě kolem pozemku 487/11 k.ú. Radlice dle příloh

Odůvodnění

Námítka k lokalitě kolem pozemku 487/11 k.ú. Radlice dle příloh

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035505 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035505

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1687

Podatel | **BAKSA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYGWZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | iv7af3c6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | lokalita Za Studánkou

Vyjádření

Nesouhlasíme s novým využitím našeho pozemku jako nezastavitelné oblasti. Náš nesouhlas jsme vyjádřili již v roce 2018 v rámci prvního zveřejnění návrhu MP (viz Příloha č. 1), zatím bez vyhodnocení.

Žádáme změnit charakter celé lokality „Za studánkou“, zejména pozemků s p. č. 487/2 až 487/11 v k.ú. Radlice, obec Praha na zastavitelnou čistě obytnou lokalitu (s kódem O8-B), resp. na zastavitelnou rekreační lokalitu.

Odůvodnění

Navrhované nové využití našeho v rozporu s jeho dosavadním soukromého pozemku je dle našeho názoru dlouholetým charakterem, využíváním k aktivní rekreaci a zahradničení s malými domky i v rozporu s původně zvažovanými změnami ÚP Hl. města Prahy.

Navrhované nové využití předmětného pozemku tak k.j. snižuje jeho hodnotu, poškozujeme nás jako soukromé majitele, přičemž nikdy s ohledem na jeho soukromý charakter, polohu u silnice Výmolova s rodinnými domy, developerským projektem Radlické výhledy a strukturu v bezprostředním okolí nedojde k naplnění parkové, rekreační funkce pro veřejnost, resp. k realizaci metropolitního parku na daných pozemcích. V minulosti i vícero útvarů města plánovalo transformovat lokalitu na obytnou, resp. rekreační oblast s domy - viz několik příložených písemných stanovisek v čase v Příloze 2.

Část dotčených pozemků je již dnes evidována jako zastavěné území, resp. zastavitelné území (min. pozemky s p.č. 487/3 a 487/6 v k.ú. Radlice, obec Praha), a proto považujeme za rozumné a žádoucí minimálně oblast pozemků s p. č. 487/2 až 487/11, k.ú. Radlice scelit jako jedno kompaktní zastavitelné území (zastavitelnou obytnou lokalitu, nebo zastavitelnou rekreační lokalitu), doplnit tak

zastavěnou část ulice Výmolova z protilehlé strany a vytvořit tak přirozený postupný přechod do krajiny.

O úpravu Vás žádáme i proto, aby bylo možné do lokality zavést více přípojek vody na zavlažování pozemků v lokalitě „Za Studánkou“, protože jediná původní vodovodní přípojka pro celou původní zahradnickou osadu byla úřady (PVK) přiřazena soukromému vlastníkovi pozemku s p.č. 487/5, k.ú. Radlice, obec Praha, resp. ji využívá stavba na sousedním pozemku s p.č. 487/6, k.ú. Radlice, obec Praha a dnes ostatní pozemky nemají legální přístup k vodě. V této souvislosti si dovoluujeme upozornit, že výše uvedené námítky jsme podali opakovaně v rámci celého dosavadního procesu přípravy nového Metropolitního plánu, a to konkrétně:

dne 17.7.2018 s potvrzeným poštovním převzetím dne 19.7.2018
dne 24.6.2022 osobním podáním na hlavní podatelnu Magistrátu Hl. města Prahy
Písemné vyjádření ani zdůvodnění návrhu jsme neobdrželi.

Předem děkujeme za vyřízení a zohlednění našich námitek při zpracování MP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí

hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028741

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1689

Podatel | **DIVIŠOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ843Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | iwbfsqba

Lokalita | 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 079/ V Korytech

Vyjádření

Jako spoluvlastník parcel 4889/9, 4391/22, 4501/95, katastrální území Praha Strašnice požadují tyto parcely přefadit z využití "Zastavitelná rekreační lokalita" do "Zastavitelná obytná transformační plocha".

Odůvodnění

Na základě v září 2025 provedeného geodetického zaměření a vytyčení hranic uvedených pozemků a dohody s Krajským ředitelstvím policie hlavního města Prahy, které je příslušné hospodařit s majetkem státu na sousedních pozemcích areálu Hřiště U Trati (mimo jiné 4392/4, 4388/3, 4391/24 k.ú. Praha Strašnice) bylo v listopadu 2025 provedeno posunutí stávajícího oplocení areálu Hřiště u Trati na skutečnou vlastnickou hranici pozemků a uvedeno tak do souladu s Katastrem nemovitostí. Parcely 4889/9, 4391/22, 4501/9, k.ú. Praha Strašnice tak již tedy nejsou součástí sportovního areálu Hřiště U Trati a jeho vlastník a provozovatel o jejich zařazení do areálu nemá nadále zájem.

Kromě pozemků, které jsou součástí areálu Hřiště U Trati, jsou veškeré okolní pozemky, mimo jiné i ty, které se nacházejí v mém spoluvlastnictví (4391/20, 4392/3, 4391/23 k.ú. Praha Strašnice), klasifikovány jako "Zastavitelná obytná a transformační plocha".

Navrhovaná změna tak uvádí Metropolitní plán do souladu se skutečnými aktuálními vlastnickými poměry a reálným využitím ploch v lokalitě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028780

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 145

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Námítka navazuje na již podanou námítku v roce 2022 viz níže a připomínku z roku 2018. Vlastník pozemku nesouhlasí se zařazením do nestavební transformační a rozvojové plochy 414/145/8572 a navrhuje změnu na zastavitelnou (stabilizovanou) rekreační lokalitu a vyjmutí plochy z parkové plochy 123/145/2938. Dle vydaného stavebního povolení bylo vybudováno nové parkoviště, bistro a dětské hřiště. Kolaudace stavby proběhne cca během 14 dní.

Námítka z roku 2022:

IMPERA OC - zahradní restaurace

Vlastník pozemku nesouhlasí se zařazením do transformační plochy 414/145/5058 – nestavební transformační plocha. A navrhuje změnu na zastavitelnou rekreační lokalitu.

Záměrem vlastníka je vybudování zahradní restaurace s přilehlým parkem tak, jak to umožňuje současný ÚP a Koncept 09. Pozemek byl s tímto záměrem pořízen. V případě naplnění návrhu Metropolitního plánu by došlo k zásadnímu omezení vlastnického práva a ke znehodnocení pozemků oproti současnému stavu, kde by do budoucna byla vyloučena jakákoliv nová výstavba. Tato námítka navazuje na již podanou připomínku ve společném jednání identifikátor "qgsxxv".

Odůvodnění

K původním námítce doplňujeme skutečnost, kdy na pozemku již proběhla realizace bistra s parkovacími stáními a dětským hřištěm dle dříve popsaného záměru. Zařazení lokality do rozvojových ploch namísto stabilizovaného území neodpovídá skutečnosti.

K nezařazení do parkové plochy 123/145/2938 Park v Nových Čakovcích - místní park, uvádíme, že se na rozdíl od zbylé plochy parku mimo náš pozemek parc. c. 1292/35, jedná a nebo bude jednat o pozemky ve vlastnictví hl.m. Prahy. Náš pozemek je soukromém vlastnictví, kdy na něm realizujeme soukromý záměr a realizace a provoz městského parku již není možná.

Odůvodnění z roku 2022:

Plocha navazuje na na vlastníkem vybudovaný areál Obchodní centrum IMPERA, kde zejména pro Čakovické sídliště, vzniklo centrum obchodu a služeb mj. prodejna potravin, drogerie, cukrárna, a optika vč. ordinace optometrie. Lokalita se tak postupně stává novým funkčním centrem uvnitř sídliště s pěší návazností na původní čakovickou a třeboradickou zástavbu. Přes lokalitu dále vede cyklostezka, podél mratínského potoka, propojující centrum s celou MČ pro cyklisty bez vlivu silniční dopravy. Na dotčené parcele proběhla již výsadba zeleně (v rámci realizace areálu), tak aby v případě zamýšleného využití pro zahradní restauraci, seděli hosté ve stínu stromů a v příjemném prostředí.

Dotčený pozemek parc. č. 1292/35, k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028789

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921, 922, 602, 920

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 10

Vyjádření

Námítka navazuje na již podanou námítka v roce 2022. Vlastník pozemku nesouhlasí s umístěním trasy nadzemního vedení vysokého napětí přes pozemek 318/1 a stavby na pozemcích parc.č. 318/2 a 318/3, k. ú. Miškovice. Vlastník navrhuje změnit trasu elektrického vedení dle přiloženého výkresu nebo alespoň změnit charakter vedení na podzemní, a to již na vstupu do k. ú. Čakovice (sever).

Vyjádření z roku 2022:

VN nadzemní vedení

Vlastník pozemku nesouhlasí s umístěním trasy nadzemního vedení vysokého napětí přes pozemek 318, k. ú. Miškovice. Vlastník navrhuje zrušit trasu elektrického vedení nebo alespoň změnit charakter vedení na podzemní, a to již na vstupu do k. ú. Čakovice (sever).

Odůvodnění

Během posledních let došlo k realizaci staveb v trase budoucího ochranného pásma a to na pozemcích 318/2 a 318/3, k. ú. Miškovice a změny čísla původního pozemku parc.č. 318 na parc.č. 318/1. Dále byl realizován volnočasový park, jehož funkci by trasa nadzemního vedení narušila, či úplně znemožnila viz ortofoto. Nově navrhujeme změnu trasy viz přiložený výkres, která se vyhýbá nejen našemu pozemku, ale i krajině mezi čtvrtěmi Čakovice, Miškovice a Třeboradice a obytné výstavbě. Trasa je navrhována ve stávajícím koridoru VRT od Kbel směrem na sever až po koridor silničního obchvatu. Poté se v koridoru silničního obchvatu stočí na východ a napojí se na stávající trasu mimo katastry Městské části Praha Čakovice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané trasy vedení VVN, byly dílčí korekce ploch (zejména vymezení územní rezervy konvenční železniční tratě a změna využití ploch otevřené krajiny), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu trasování vedení VVN, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že koridor je vymezen v dlouhodobě sledované trase a odpovídá vedení územní rezervy v platném ÚP (je tedy očekávatelný), s tím, že v připomínkové oblasti byl koridor od zástavby mírně odsunut.

Navrhovaný koridor vedení 2x110 kV Třeboradice – Kbely je umístěn v otevřené krajině. V platném ÚP byl zařazen do územní rezervy. V návrhu MPP je koridor umístěn do totožné trasy, při západním okraji Miškovic je však oddálen od obytné zástavby, částečně ve společné trase s VTL plynovodem. V dokumentacích EIA pro stavby nových vedení VVN byl při porovnání variant ve více případech obecně konstatován větší zásah stavby kabelového vedení na životní prostředí, než u venkovního vedení.

V nezastavitelném území je vhodné realizovat distribuční síť 110 kV v nadzemním tzn. venkovním vedení a to z mnoha důvodů, například odstraňování poruch (u kabelové sítě je zásadně komplikovanější ať už v technické či časové náročnosti) nebo zabránění vysušování půdy. Přítomnost venkovního vedení a jeho ochranného pásma samo o sobě zajistí zachování většího množství přírodních ploch. Vedení sítě 110 kV v otevřené krajině pod zemí není ekonomicky opodstatnitelné. Na základě diskuzí IPR prověřoval alternativní vedení východně od Miškovic, které by teoreticky bylo možné vymezit (technicky nebylo detailně posouzeno), na základě samosprávy ale bude sledován prověřený původní koridor.

Námítka

ID 3028790

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 11

Vyjádření

Námítka navazuje na již podanou námítka v roce 2022. Vlastník pozemku nadále nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelné zemědělské krajiny v rovině, se způsobem využití lokality jako nezastavitelné rekreační a zařazením do krajinného rozhraní.

Vlastník navrhuje vyjmout území z krajinného rozhraní, změnit způsob využití na rekreační zastavitelné území a změnit trasu VN viz samostatná námítka. Alternativně navrhuje zachovat určení plochy parkového sportoviště nicméně při zahrnutí do zastavěného území 234/Miškovice, na které bezprostředně navazuje a vyjmutí ploch realizovaných staveb dle aktuálního stavu v digitální technické mapě, ÚAP a katastru nemovitostí z parkového sportoviště a označení těchto ploch jako stabilizovaných a zastavěných.

Vyjádření z roku 2022:

Volnočasový park Miškovice

Vlastník pozemku nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelné zemědělské krajiny v rovině, se způsobem využití lokality jako nezastavitelné rekreační, zařazením do krajinného rozhraní, a s umístěním trasy nadzemního vedení vysokého napětí.

Vlastník navrhuje vyjmout území z krajinného rozhraní, změnit způsob využití na rekreační zastavitelné území a zrušit trasu elektrického vedení nebo alespoň změnit charakter vedení na podzemní, a to již na vstupu do k.ú. Čakovice (sever)

Odůvodnění

V návaznosti na již podané odůvodnění vlastník realizoval stavbu volnočasového areálu. Aktuální stav dotčené plochy (dnes se jedná o pozemky parc.č 318/1, 318/2, 318/3, 318/4, 318/5, 318/6 a 318/7, vše k.ú. Miškovice) je patrný z aktuálních ÚAP (v severní části lokality plocha SLR - stravování - *objekt restaurace a parkoviště*), dále z katastru nemovitostí (318/1 - *sportoviště a rekreační plocha*, 318/2 a 318/3 *zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba*, 318/4 - *zastavěná plocha a nádvoří, stavba pro administrativu*, 318/5 - *zastavěná plocha a nádvoří, stavba technického vybavení*, 318/6 a 318/7 - *ostatní komunikace*).

Odůvodnění z roku 2022:

Vlastník na základě pravomocného územního rozhodnutí již pozemek oplotil a na základě pravomocného stavebního povolení zahájil stavbu restaurace, objektu správce, altánů, komunikací, parkoviště a volnočasového parku. Pozemek je již vyjmut ze zemědělského půdního fondu a byl uhrazen odvod za vyjmutí. Na pozemku nevede žádné nadzemní vysokonapěťové vedení. Stav na pozemku viz přiložené fotografie ze dne 6.5.2022. Bližší informace k záměru viz koordinační situace.

V případě naplnění návrhu Metropolitního plánu by došlo k omezení vlastnického práva, znehodnocení pozemku a zmaření již vynaložených investic. Tato námitka již navazuje na připomínku identifikátor: t7nie4 podanou ve společném jednání.

Dotčený pozemek parc. č. 318, k. ú. Miškovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra

využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028791

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 235, 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 12

Vyjádření

ul. Schoellerova - nový ÚSES

Vlastník pozemku nesouhlasí se zařazením dotčeného území do nezastavitelné zemědělské krajiny v rovině s rekreačním využitím. Také nesouhlasí se zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a zejména zařazení do ÚSES, který zde nikdy založen nebyl a není ani součástí současného územního plánu za jehož platnosti vlastník pozemek nabyt do vlastnictví.

Vlastník navrhuje zařazení pozemku do zastavitelného území s rekreačním využitím, neboť záměrem vlastníka je vybudování zahrádkové rekreační osady, která bude sloužit pro obyvatele sídliště Nové Čakovice, kde je o tento typ rekreace velké poptávka.

Tato námítka již navazuje na připomínku identifikátor "Xu38xa" podanou v společném jednání.

Odůvodnění

Dále konstatujeme, že plocha o šíři 30 m oddělující Třeboradice od Čakovic je již z jižní strany zúžena pravomocně umístěnou komunikací projektem sousedního vlastníka. Ze severu je zděný plot hřbitova a oplocená zahrada. Je zde téměř nereálné zakládat funkční ÚSES nehledě na fakt, že jeho založení by muselo být v souladu s vůlí vlastníka dotčeného pozemku, a to v tomto případě není. Současný ÚP plán definoval plochu jako /ZMK/ Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami, která by naplnila funkci optického oddělení čtvrtí Třeboradice a Čakovice zelení a současně by sloužila k rekreaci, kdy dnes je zde možné umístit dětská hřiště, zahradní restaurace, hygienické zázemí atd. Zařazením do ÚSES dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Dotčený pozemek parc. č. 1292/14, k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028792

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 13

Vyjádření**ul. Vážská, Dyjská - výšková regulace**

V návrhu Metropolitního plánu je uvedená lokalita rozdělená na maximální počet RNP 2 a 4 s tím, že vlastník pozemku navrhuje sjednocení počtu RNP na 4 v celém území, neboť lépe odpovídá okolní výstavbě a urbanisticky sjednocuje charakter výstavby - jedná se o komplex školních a kancelářských budov. Tato námítka navazuje na již podanou připomínku ve společném jednání identifikátor "tnxcbf".

Odůvodnění

Dotčené pozemky parc. č. 1147/1, 1147/6, 1147/5, 1147/7, 1147/3, 1151/6, vše k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava trasy stávající významné cyklotrasy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028793

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Připomínka 14

Vyjádření

Čakovice východ - Farma a jezdecký areál

Vlastník pozemků nesouhlasí se zařazením dotčeného území do nezastavitelné zemědělské krajiny v rovině s rekreačním využitím. Také nesouhlasí se zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a ÚSES. **ÚSES vlastník požaduje upřesnit dle současného rozsahu ÚSES na pozemku 1309/4, k.ú. Čakovice. Krajinné rozhraní 500/-/2011 požaduje také redukovat do hranic současného ÚSES.**

Vlastník navrhuje zařadit plochu mezi zastavitelné rekreační lokality a to v rozsahu změny ÚP, kterou vlastník v minulém roce podal na MČ a to v severovýchodní části při komunikaci ul. Všetatská. Změna navrhuje využití ploch na /SP/ plocha pro sport a na /SO 3,4,5/ částečně urbanizované rekreační plochy.

Odůvodnění

Na místě změny plánuje vlastník vytvořit jezdecký areál s krytou halou a zázemím pro výukovou farmu základní školy, jež vlastník také vlastní a provozuje. Změna má podporu MČ a v současné chvíli vlastník jedná s MČ o smlouvě o spolupráci.

Ve většině výměry plochy nikdy ÚSES zamýšlen nebyl. Úzký pruh znázorněný v platném ÚP byl zamýšlen v místě původní stavby stodoly a přilehlých manipulačních ploch, které zde po pádu této budovy zůstaly. Původní budova byla oplocena, tedy založení ÚSES již z povahy území nebylo tehdy možné. Návrh metropolitního plánu navrhuje celou plochu zahrnout do ploch ÚSES s čímž vlastník nesouhlasí a není jeho záměrem ÚSES realizovat.

Dotčený pozemek parc. č. 1309/4, k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení územní rezervy železnice a úprava textové části vztahující se k ÚSES, tj. nikoliv úprava způsobu využití na zastavitelnou rekreační lokalitu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem

opakovaného veřejného projednání. Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3028794

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Importovaná - Připomínka 15

Vyjádření

Námítka navazuje na námítku podanou v roce 2022. Vlastník nesouhlasí se zařazením do individuálního regulativu 413/921/9136 a zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a ÚSES.

Vlastník navrhuje vyjmout území z ÚSES a regulativu 413/921/9136. Vlastník nemá zájem zakládat ÚSES.

Vyjádření z roku 2022:**Čakovice východ - Kavčí vrch**

Vlastník nesouhlasí se zařazením do individuálního regulativu 412/921/5311 a zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a ÚSES.

Vlastník navrhuje vyjmout území z ÚSES a regulativu 412/921/5311. Vlastník nemá zájem zakládat ÚSES. Tuto vůli projevuje konstantě mimo jiné v připomínkách k aktualizovaným ZÚR a ve společném jednání k metropolitnímu plánu pod identifikátorem „hkswpd“.

Odůvodnění

Vlastník dotčeného pozemku dnes využívá plochu pro hospodářské účely parc. č. 1307, k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028795

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Importovaná - Připomínka 16

Vyjádření

Vlastník nesouhlasí se zařazením do individuálního regulativu **413/921/9136** a zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a ÚSES. Vlastník navrhuje vyjmout území z ÚSES a regulativu **413/921/9136**. Vlastník nemá zájem zakládat ÚSES. Plochy jsou v současné době využívány pro zemědělství a jako takové budou využívány nadále popř. částečně budou dotvářeny zóny pro rekreaci. Tuto vůli projevuje vlastník konstantě mimo jiné v připomínkách k aktualizovaným ZÚR.

Vyjádření z roku 2022:Čakovice východ - regulace a úprava ÚSES

Vlastník nesouhlasí se zařazením do individuálního regulativu 412/921/5311 a zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a ÚSES. Vlastník navrhuje vyjmout území z ÚSES a regulativu 412/921/5311. Vlastník nemá zájem zakládat ÚSES. Plochy jsou v současné době využívány pro zemědělství a jako takové budou využívány nadále popř. částečně budou dotvářeny zóny pro rekreaci. Tuto vůli projevuje vlastník konstantě mimo jiné v připomínkách k aktualizovaným ZÚR a ve společném jednání k metropolitnímu plánu pod identifikátorem "ybtgwd".

Odůvodnění

V území vlastník mimo jiné poskytl plochy o výměře 1200m² pro dětské hřiště městské části Praha Čakovice čímž vznikl první prvek zakládající park při cyklostezkách kopírujících původní historické cesty v území Čakovice východ. Vlastník dále spolupracoval s MČ a to masivní výsadbou zeleně podél těchto cyklostezek. Zájemem vlastníka je i nadále zkvalitňovat území ve spolupráci s HMP a MČ

Praha Čakovice, nicméně ne pod tíhou zbytečné regulace, která jakýkoliv záměr komplikuje a zdržuje.

Dotčený pozemek parc. č. 1309/4, k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení ÚSES se v tomto místě od veřejného projednání nezměnilo, nejedná se o měněnou část návrhu. V území je vymezeno regionální biocentrum, cílovým stavem je lesní a luční společenství. RBC je vymezeno v souladu s AZUR 5, je respektována nadřazená dokumentace. Krajinné rozhraní neurčuje využití území a jedná se o indikativní nástroj územního plánování, daný pozemek určuje plocha otevřené krajiny dle čl. 112.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky

zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni

řídít se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028796

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Importovaná - Připomínka 17

Vyjádření**Čakovice východ - rozšíření ÚSES**

Vlastník nesouhlasí se zahrnutím plochy do systému ÚSES.

Označená plocha nikdy v územně plánovací dokumentaci jako ÚSES plánována nebyla, tedy ani v době pořízení pozemku vlastníkem.

Vlastník v této ploše zakládat ÚSES neplánuje a také s tím nesouhlasí. Toto stanovisko již projevil připomínkou ve společném jednání, identifikátor „bgiiifa“ a také připomínkou k aktualizaci ZÚR.

Odůvodnění

Vlastník dotčeného pozemku dnes využívá k zemědělským účelům, přičemž v budoucnu připouští rekreační funkci pro sport. parc. č. 1309/4, k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě dle zákresu, bylo vymezení územní rezervy konvenční železniční tratě a korekce textu v člancích Části páté: Krajinná infrastruktura, tj. nikoliv úprava vymezení prvku ÚSES v daném místě dle zákresu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový

stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028797

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Importovaná - Připomínka 18

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Čakovice východ - u tratě

Vlastník nesouhlasí se zařazením do individuálního regulativu 412/921/5311 a zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a ÚSES. Vlastník navrhuje vyjmout území z ÚSES a regulativu 412/921/5311. Vlastník nemá zájem zakládat ÚSES. Plochy jsou v současné době využívány pro zemědělství a jako takové budou využívány nadále popř. částečně budou dotvářeny zóny pro rekreaci. Tuto vůli projevuje vlastník konstantě mimo jiné v připomínkách k aktualizovaným ZÚR.

Odůvodnění

V území vlastník mimo jiné poskytl plochy o výměře 1200m² pro dětské hřiště městské části Praha Čakovice čímž vznikl první prvek zakládající park při cyklostezkách kopírujících původní historické cesty v území Čakovice východ. Vlastník dále spolupracoval s MČ a to masivní výsadbou zeleně podél těchto cyklostezek. Zájemem vlastníka je i nadále zkvalitňovat území ve spolupráci s HMP a MČ Praha Čakovice, nicméně ne pod tíhou zbytečné regulace, která jakýkoliv záměr komplikuje a zdržuje.

Dotčený pozemek parc. č. 1309/27, k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3028781

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Na původní námitce trváme. Nicméně v novém návrhu došlo ke změně v krycím listu, kterou řešíme samostatnou souhlasnou připomínkou.

Vyjádření z roku 2022**IMPERA Park Čakovice (dříve ZPA Čakovice)**

Vlastník pozemku nesouhlasí s navrhovanou změnou způsobu využití na obytnou lokalitu s vesnickou strukturou a navrhuje zachování současného a stabilizovaného stavu (pozn. Areál je v provozu přibližně 80 let) tedy využití území jako zastavitelnou produkční lokalitu. Výrobní a skladovací areál v tuto chvíli není ani uveden v krycím listu pro lokalitu 233/ Čakovice.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu je v rozporu se skutečným stavem, jelikož se jedná o plochu výrobního a skladovacího areálu IMPERA Park, jež vznikl regenerací bývalého brownfieldu ZPA Čakovice, v němž je realizována rušící i nerušící výroba. Dle stávajícího ÚP se jedná o plochu VN. V případě realizace návrhu Metropolitního plánu by takové využití do budoucna již nebylo v této míře možné, čímž by došlo k narušení budoucího podnikatelského produkčního využití, které si Metropolitní plán klade za cíl chránit. Dále bude znemožněn jakýkoliv rozvoj výroby v tomto areálu. V areálu je mj. funkční výroba kabeláže pro automobilový průmysl, galvanická úprava kovů, výroba nápojů, výroba potravinových doplňků, výroba léčebných přípravků, servis automobilů, specializované prodejny, výroba skříní, knižní nakladatelství, závodní kuchyně s rozvozem jídel. U dalších vlastníků

pozemků v našem sousedství probíhá výroba kogeneračních jednotek a specializovaná kovovýroba pro automobilový průmysl.

Bylo by chybou zamezit jakémukoliv rozvoji. Pro provoz areálu, kde je nutné rekolaudovat prostory pro specifické provozy i několikrát ročně, by takový krok byl likvidační.

Tato námitka navazuje na již podanou připomínku v společném pojednání identifikátor 4cdj4a. Bohužel k připomínce nebylo, jakkoliv přihlédnuto.

Dotčené pozemky parc. č. 1099/1, 1099/7, 1099/8, 1099/9, 1099/10, 1099/14, 1099/30, 1099/15, 1099/27, 1309/9, 1099/58, 1099/73, 1099/67, 1099/60, 1099/23, 1099/65, 1099/80, 1099/77, 1099/19, 1099/22, 1099/79, 1099/16, 1099/18, vše k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Využití ploch ve smyslu požadavku připomínajícího není Metropolitním plánem znemožněno, Ve smyslu požadavku je doplněn krycí list lokality. Vymezením samostatné produkční plochy by došlo k fragmentaci (negativnímu zásahu do vymezení) lokality.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto

skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028782

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

IMPERA Park Čakovice - krycí list

Výrobní a skladovací areál IMPERA Park Čakovice (dříve ZPA Čakovice) o rozloze bezmála 6 ha není uveden v krycím listu. Vlastník navrhuje tento areál do krycího listu uvést.

Odůvodnění

V areálu je mj. funkční výroba kabeláže pro automobilový průmysl, galvanická úpravna kovů, výroba nápojů, výroba potravinových doplňků, výroba léčebných přípravků, servis automobilů, specializované prodejny, výroba skříní, knižní nakladatelství, závodní kuchyně s rozvozem jídel. U dalších vlastníků pozemků v našem sousedství probíhá výroba kogeneračních jednotek a specializovaná kovovýroba pro automobilový průmysl.

Dotčené pozemky parc. č. 1099/1, 1099/7, 1099/8, 1099/9, 1099/10, 1099/14, 1099/30, 1099/15, 1099/27, 1309/9, 1099/58, 1099/73, 1099/67, 1099/60, 1099/23, 1099/65, 1099/80, 1099/77, 1099/19, 1099/22, 1099/79, 1099/16, 1099/18, vše k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3028783

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

IMPERA Park Čakovice - výšková regulace

Vlastník pozemku nesouhlasí s navrženou výškovou regulací, která neodpovídá současnému stavu. Jak vyplývá s přiložené fotodokumentace, i přes pominutí faktu, že průmyslové budovy jsou obecně vyšší, je podlažnost ve většině případů více jak 2. NP vč. výškové průmyslové budovy o výšce bezmála 37 m. Vlastník navrhuje sjednotit regulaci na 4 RNP což navazuje na okolní zástavbu z východní, jižní i západní hranice.

Odůvodnění

Veškeré průmyslové budovy areálu mají vyšší než standardní výšku podlaží oproti obytné výstavbě. Tedy v případě rekonstrukce například na kanceláře není možné umístit větší počet podlaží do stávajících objektů jen díky této regulaci, která stanovuje na pěti blocích pouze 2. NP.

Dotčené pozemky parc. č. 1099/1, 1099/7, 1099/8, 1099/9, 1099/10, 1099/14, 1099/30, 1099/15, 1099/27, 1309/9, 1099/58, 1099/73, 1099/67, 1099/60, 1099/23, 1099/65, 1099/80, 1099/77, 1099/19, 1099/22, 1099/79, 1099/16, 1099/18, vše k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3028784

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921, 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Vlastník pozemku nesouhlasí se zařazením dotčeného území do nezastavitelné zemědělské krajiny v rovině s rekreačním využitím. Také nesouhlasí s individuálním regulativem **413/921/9136** a zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a ÚSES.

Vlastník navrhuje definování území jako zastavěného území, které je součástí lokality 233/Čakovice a to minimálně v rozsahu realizovaných staveb dle digitální technické mapy, aktuálních ÚAP a dat z katastru nemovitostí. Dále vyřazení plochy z krajinného rozhraní ÚSES, který zde **nikdy** založen nebyl a **není** ani součástí současného územního plánu za jehož platnosti vlastník pozemek nabyl do vlastnictví. **Pro zachování průchodnosti územím navrhuje ÚSES upřesnit dle vyznačeného koridoru viz příloha.**

Vyjádření z roku 2022:**Nová teritoria Čakovice - Stodola**

Vlastník pozemku nesouhlasí se zařazením dotčeného území do nezastavitelné zemědělské krajiny v rovině s rekreačním využitím. Také nesouhlasí s individuálním regulativem 412/921/5311 a zahrnutím pozemku do krajinného rozhraní a ÚSES.

Vlastník navrhuje definování území jako zastavitelnou produkční lokalitu bez individuálního regulativu. Dále vyřazení plochy z krajinného rozhraní ÚSES, který zde nikdy založen nebyl a není ani součástí současného územního plánu za jehož platnosti vlastník pozemek nabyl do vlastnictví.

Odůvodnění

V návaznosti na odůvodnění z roku 2022 a připomínku z roku 2018 doplňujeme nastalé skutečnosti. Zmiňovaný objekt byl v území realizován vč. zpevněných ploch. Realizované stavby byly kolaudovány a zapsány do katastru nemovitostí a digitální technické mapy. Plochy pozemků 1309/116, 1309/123, 1309/120, 1309/121, 1309/22 a 1309/76 jsou vyjmuty ze ZPF.

Odůvodnění z roku 2022:

Dotčený pozemek je na základě pravomocného územního rozhodnutí a pravomocného stavebního povolení oplocen, vyjmut ze ZPF (v rozsahu záměru) a byla zahájena výstavba hospodářského objektu o výměře 1000 m² vč. souvisejících manipulačních ploch a komunikací viz fotografie v příloze. Z toho vyplývá, že realizace ÚSES je již z důvodu neprostupnosti a účelu využití území nemožná.

V případě naplnění stávajícího návrhu Metropolitního plánu by došlo k zásadnímu omezení vlastnického práva a ke znehodnocení pozemků oproti současnému stavu.

Tato námitka navazuje na již podanou připomínku ve společném jednání identifikátor "8nrym6".

Dotčený pozemek parc. č. 1309/5, k. ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby

nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028785

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 921, 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Importovaná - Připomínka 6

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí **mimo rozsahu plochy 414/233/5059 (součástí samostatné námítky), s** návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Nová teritoria Čakovice - poděkování a úprava regulace

V první řadě Vám tímto děkujeme za úpravu zastavitelného území o původní rezervu v ÚP dle podaných připomínek ve společném jednání.

Dále nesouhlasíme s se zařazením transformační plochy 413/233/2112 do vesnické struktury. Toto zařazení by znamenalo, že maximální koeficient ZB by byl v našem případě 20%, přičemž změna územního plánu č. Z 3367/19, která je aktuálně projednávána a čeká ji již pouze projednání radou HMP a zastupitelstvem HMP, navrhuje regulativ OB-D, stejně jako rezerva v platném ÚP, tedy v případě schválení a vydání změny ÚP by ZB odpovídalo KPP 0,8 a KZ 0,35 při průměrné podlažnosti 2 NP. Navrhujeme změnit strukturu plochy na heterogenní strukturu, tak aby ZP odpovídalo min. 35%.

Odůvodnění

Plocha změny ÚP Z 3367/19 má výměru 54710m² a rozkládá se na pozemcích 1309/5 a 1309/28, k. ú. Čakovice. Dotčené území nikde nenavazuje na původní strukturu MČ Praha Čakovice. Ze severní strany bude tato plocha oddělena výstavbou komerčního areálu (obchody, služby, kanceláře a hotel o průměrné podlažnosti 4. NP

(vydáno pravomocné ÚR). Západní hranice sousedí s historickou bytovou výstavbou o průměrné podlažnosti 4.NP, která neodpovídá vesnické struktuře. Dále po západní hranici plocha sousedí s průmyslovým areálem a další novou bytovou výstavbou o průměrné podlažnosti 4.NP, která neodpovídá vesnické struktuře.

V případě schválení a vydání změny ÚP, bude při podlažnosti 2.NP odpovídat zastavitelná plocha výměře 21 884m² to odpovídá ZB 40% . Výpočet: $((KPP \cdot 54710)/2)$ tedy $((0,8 \cdot 54710)/2)$, přičemž maximální HPP je 43768 m². Minimální koeficient zeleně bude 0,35.

Z uvedených důvodů žádáme o úpravu regulativu, tak aby byl zachován výchozí stav ÚP po změně.

Tato námitka navazuje na již podanou připomínku v společném jednání identifikátor 8c4pm4.

Dotčený pozemek parc. č. 1309/5, k. ú. Čakovice. Tuto námitku podává ve stejném obsahu a formátu samostatně i vlastník sousedního dotčeného pozemku parc. č. 1309/28, k.ú. Čakovice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3028786

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 233, 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Importovaná - Připomínka 7

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Nová teritoria Čakovice - výšková regulace

Vlastník žádá o úpravu výškové regulace v blocích u ul. Cukrovarská, kde jsou již pravomocným územním rozhodnutím umístěny budovy o 4. nadzemních podlažích. Navrhujeme prostor stávající plochy OV uvést do krycího listu jako Polyfunkční areál služeb, kanceláří. Vzhled a charakter pravomocně umístěných budov neodpovídá vesnické struktuře, tedy případné úpravy, rekolaudace či přístavby by byly značně zkomplikovány.

Odůvodnění

Tato námítka navazuje na již podanou připomínku v společném jednání identifikátor "abqx9v".

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3028787

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Importovaná - Připomínka 8

Vyjádření**Sportoviště - Miškovice**

Vlastník navrhuje vytvořit zastavitelnou rozvojovou plochu o rozloze 27 740 m², typ struktury: struktura areálů vybavenosti, způsob využití: rekreační, zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %. Hranice navrhované plochy není přesná, jde o ideový návrh.

Odůvodnění

Záměrem vlastníka je vytvořit sportovní areál zejména zaměřený na plážový volejbal a tenis. Jde o lokalitu s pěší návazností, prostřednictvím cyklostezek, na všechny čtvrtě městské části Praha Čakovice. Areál by se tak stal centrem sportu přímo v rekreační zóně podél mratínského potoka a doplnil by dnes převážně parkové a lesní plochy (Zámecký park, Miškovický háj). Nejbližší podobný areál je až v Ládví. V MČ Čakovice dnes kromě skateparku a koupaliště nejsou veřejnosti dostupná sportoviště. Území vyhrazené pro sport platným ÚP jež jsou pro zamýšlený účel dosud nevyužitá jsou tři. Jedno je je za obchodním zařízením na místě bývalého masokombinátu, kde vlastník za posledních 20 let pozemek ke sportu nevyužil. Návrh MP převzal tuto plochu a navrhuje transformační plochu 415/650/4106. Druhá ke spotu nevyužitá plocha je v poli mezi Čakovicemi a Třeboradicemi, kde ji opět vlastník posledních 20 let ke zřízení sportoviště či jiné rekreační aktivity nevyužil. Třetí plocha je v Části Miškovice, kde plocha za posledních 20 let nikdy nesloužila sportu či rekreaci. Je na zvážení, zda tento trend vázaný na majetkoprávní vztahy k území jasně neznačí budoucnost těchto území. Je škoda že návrh metropolitního plánu pouze propisuje více jak 20 let nevyužitá plochy pro zamýšlenou funkci současným platným územním plánem a nesnaží se definovat plochy nové, s prověřením vazeb v území,

kteří by měli větší šanci na realizaci mj. i prověření záměrů vlastníků dotčených pozemků.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028788

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Importovaná - Připomínka 9

Vyjádření

Vlastník nesouhlasí se zařazením plochy do nezastavitelné transformační plochy **413/922/9071**. Vlastník navrhuje vyjmout plochu z transformační plochy **413/922/9071** a zachovat stávající stav, který nejbližší odpovídá nezastavitelné produkční ploše bez další regulace.

Vyjádření z roku 2022:**Třeboradice**

Vlastník nesouhlasí se zařazením plochy do nezastavitelné transformační plochy 412/922/5312. Vlastník navrhuje vyjmout plochu z transformační plochy 412/922/5312 a zachovat stávající stav, který nejbližší odpovídá nezastavitelné produkční ploše bez další regulace.

Odůvodnění

V současném územním plánu je plocha označena jako /OP/ orná půda bez další regulace. Plocha je v současné době aktivně zemědělsky využívána. V případě zařazení pozemku do plochy 412/922/5312 dojde k omezení práv vlastníka, který pozemek nabyt bez této regulace. Dále vlastník konstatuje, že nejbližší chráněný prostor vůči budoucímu okruhu je právě jeho průmyslový a skladový areál v sousedství dotčené plochy.

Dotčený pozemek parc. č. 449/37, k. ú. Třeboradice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028798

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 230, 921, 920

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 19 / Námítka

Vyjádření

Jedná se o nový prvek, který nebyl v minulých zveřejněných návrzích metropolitního plánu. Není ani součástí současného platného územního plánu, za jehož platnosti jsme pozemek nabyli. Umístění s námi dosud nebylo nijak diskutováno a k této věci se vyjadřujeme poprvé.

Nové těleso železnice (dle prvku ve výkresu Z01, plocha 111 850 m²), rozděluje náš celistvý pozemek 1309/4, k.ú. Čakovice o výměře 289 763 m², je tedy zásadní překážkou pro ucelenou výstavbu tak, jak byla vlastníkem pozemku zamýšlena.

Na zasaženém pozemku je již nyní umísťována zeleň, o níž je pravidelně pečováno a která slouží všem obyvatelům městské části, a to včetně dětského hřiště. Tímto krokem by došlo k jejímu zničení.

Zároveň se v bezprostřední blízkosti navrhované stavby železnice nachází jednak stávající obytná výstavba, budoucí obytná zástavba, jednak probíhají stavby občanské vybavenosti jako nová budova školy. Umístěním předmětné stavby by došlo k výraznému zásahu do užívání bytových i nebytových objektů, které by byly nadměrně zasaženy hlukem a zcela zásadně by došlo ke ztrátě jejich hodnoty.

Dále není vyřešeno dopravní napojení do sousední městské části Kbely, kdy železnice nepočítá s prostupností na současnou přímou silnici.

Na závěr ještě uvádíme, že navrhovaná změna je v přímém rozporu s jinými změnami územního plánu, které již historicky vlastník pozemku podával a které zásadně respektují charakter území a potřeby obyvatel městské části na rozdíl od trasy železnice, která nemá napojení na nádraží v obci ani nepočítá se zastávkou.

Ze všech výše uvedených důvodů tedy s umístěním prvku zásadně **nesouhlasíme**.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Záměr železničního spojení Praha - Brandýs nad Labem se sleduje dlouhodobě. V ZÚR je územní rezerva pro toto spojení sledována již od jejich schválení v roce 2009 (nabytí účinnosti 6.1.2010). V platných Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy je spojení Praha - Brandýs nad Labem součástí koridoru územní rezervy 600/Z/84. Během roku 2025 byla Správou železnic, s.o., zpracována Studie proveditelnosti železničního spojení Praha – Brandýs nad Labem, která trasování koridoru nové železniční tratě zásadně zpřesnila a zároveň vychýlila z koridoru územní rezervy v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy. Dotčené městské části byly investorem se záměrem podrobně seznámeny. Výsledný koridor trasy je nyní součástí návrhu MPP jako územní ochrana jedné z variant (MPP v rámci souladu se ZÚR i nadále sleduje původní trasu minimálně do doby než bude jednoznačně prokázáno, že nebude využita a alternativa bude vymezena jako návrh). Dotčený pozemek připomínajícího je nestavební. Nejbližší zástavba Čakovice je od nové železniční tratě vzdálena. Zástavba Kbel, která by mohla být dotčena novou železniční tratí již nyní sousedí se stávající železniční tratí Praha - Neratovice. Záměr nové železniční tratě je koordinován s modernizací železniční tratě Praha - Neratovice, a to včetně redistribuce zastávek ve Kbelích na základě požadavku městské části - zastávky Praha-Kbely Mladoboleslavská a Praha-Kbely Jilemnická. Dále platí, že konkrétní parametry tratě, přesné trasování a vztah ke krajině včetně vymezení vhodných příčných propojení budou upřesněny v rámci vymezení návrhového koridoru místo územní rezervy.

Námítka

ID 3028799

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1692

Podatel | **PROPERTY TRUST, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M31

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy54mmkc

Lokalita | 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 20 / Námítka

Vyjádření

Žádáme o kontrolu a propsání skutečného rozsahu stávající plochy OB-D a OV-D na parcelách 1309/5, k. ú. Čakovice do plochy 414/233/5059 a lokality 233/Čakovice. Vzhledem k měřítku návrhu nelze jednoznačně ověřit plochu v grafické části, nicméně dle měření v aplikaci prohlížení MP se jedná cca o chybějících 1781m² ve východní části plochy. Nově realizovaná uliční síť, stav v současném platném uzemním plánu území respektuje a definuje ho v území viz soutisk platného územního plánu a leteckého snímku v příloze.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh ploch (rozsah zastavitelných ploch) odpovídá zájmům hájeným dotčeným orgánem ochrany ZPF - Ministerstvo životního prostředí. Není úkolem nového územního plánu přejmout ve stejném rozsahu plochy dosavadního ÚP SÚ.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý

a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3028801

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1694

Podatel | **Pokorný Martin, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1BKJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | iy7wdxq

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podatel jako vlastník pozemku parc. č. 2223/2, k. ú. Lipence a pozemku parc. č. 2223/4, k. ú. Lipence (dále jen „**Pozemky**“) podává v zachované lhůtě námítky proti Metropolitnímu plánu, a to jak do grafické části tak textové části Metropolitního plánu.

II.

1) Zastavitelnost Pozemků podatele lokality Praha-Lipence

Podatel požaduje minimální zastavitelnou plochu na dotčených pozemcích ve velikosti 35 %.

Podatel usiloval již několik let o zařazení Pozemků do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu. To nyní návrh Metropolitního plánu umožňuje. Pro realizaci takové stavby je zastavení výše uvedené plochy nezbytné, a to zejména z následujících důvodů.

Pozemky přímo navazují na již zastavěnou část MČ Praha-Lipence a doplňují tak okolní obytnou zástavbu, kde je vyšší procento zastavitelnosti běžné a odpovídá charakteru lokality. Požadované stanovení zastavitelné plochy proto nenaruší urbanistický ani krajinný ráz. Nová zástavba bude sousedit se stávající zástavbou, takže nedojde k žádné vizuální disproporci.

Takto stanovený limit zastavitelnosti umožní Pozemky využít efektivně a bez negativních dopadů na okolí. Požadavek je proto přiměřený, v souladu se vzhledem okolní zástavby a respektuje zásady hospodárného využití území.

1) Počet podlaží

Další část námitek směřuje k požadavku umožnit na Pozemcích výstavbu rodinného domu o dvou nadzemních podlažích, případně umožnění výstavby dvou nadzemních podlaží a obytného podkroví.

Tento požadavek je zcela v souladu s charakterem přilehlé původní zástavby, která tvoří bezprostřední urbanistický kontext daného území. Většina sousedních rodinných domů v původní zástavbě je řešena jako dvoupodlažní objekty s případným podkrovím. Výšková hladina tak odpovídá běžnému a dlouhodobě ustálenému charakteru zástavby v MČ Praha-Lipence.

Požadavek na dvě nadzemní podlaží, případně ještě s obytným podkrovím, je proto v souladu s charakterem daného území a nepředstavuje nepřiměřený zásah do okolí.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem Metropolitního plánu. V rámci rozvojové plochy 414/260/5095 je stanoven koeficient maximálního zastavění budovami (Z_{max}) 35 %. Dle ÚP SÚ HMP jsou dané pozemky součástí nezastavitelného území. Současně je v daném místě navržena výšková regulace 2RNP. Dle čl. 98 odst. 6) textové části Metropolitního plánu platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy.

Námítka

ID 3028803

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1696

Podatel | **ANDRÁŠI MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4TG

Identifikátor podání Portálu Pražana | izb3f8bd

Lokalita | 511, 635, 846, 319, 163, 806, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti vedení tunelu pod domem Mazurská 901/2c
a jeho nezohlednění v Metropolitním Plánu

Vyjádření

Jako spolumajitel bytové jednotky na adrese Mazurská 901/2c,
spolumajitel společných prostor domu Mazurská 901/2c
a spolumajitel zastavěné plochy a nádvoří v rámci parcel 1355/31,
1355/33, 1355/41-45, **podávám námítku proti plánu hloubení
tunelu pod našimi pozemkem.**

Odůvodnění

1) Náš dům a pozemek v soukromém vlastnictví SVJ Mazurská 901/2c NENÍ ani vyznačen jako existující stavba v rámci Metropolitního Plánu - proto mám důvod se obávat, že nebyl náležitě zohledněn vůči plánům pro tramvajový tunel.

2) Proto se také obávám možnosti narušení statiky domu jako následek hloubení tunelu přímo pod ním - územní rezerva pro rozsah tunelu navíc pokrývá celý prostor parcely 1355/33, na které dům Mazurská 901/2c stojí.

3) Dále se obávám narušení života sebe, a dalších obyvatel domu, jako následek práce v hloubení tunelu přímo pod našimi nohama, nebo dokonce později jako jako následek případných otřesů z pravidelné jízdy tramvajové dopravy.

Základem mé námítky je ale primárně nezohlednění domu Mazurská 901/2c a jeho přilehlých pozemků v rámci metropolitního, jeho zakreslení pouze jako "park ve volné zástavbě" a ne jako existující stavba.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, bylo zejména odstranění návrhu stavby pro bezmotorovou dopravu 640/-/40, tj. nikoliv úprava územní rezervy koridoru pro tramvajovou trať 622/-/8, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Jak vyplývá z textové části Metropolitního plánu, konkrétně z čl. 6 odst. 1, podkladem pro MPP je stav evidovaný v katastru nemovitostí ke dni 28. 2. 2023 včetně. Pokud byla stavba zkolaudována po tomto datu, nemusí být v grafické části MPP zachycena, což však neznamená, že by její existence nebyla zohlednitelná v navazujících řízeních podle aktuálního právního stavu.

Koridor pro tramvajovou trať 622/-/8 je v MPP vymezený jako územní rezerva na základě nadřazené dokumentace, upřesněný dle koncepčního prověření. Před její případnou realizací bude nutné zajistit podrobné technicko-ekonomické posouzení, včetně prověření tunelového úseku. Současně je třeba konstatovat, že funkčnost tohoto záměru je nezbytně podmíněna dobudováním navazujících tramvajových tratí 622/-/6 a 622/-/14, které tvoří systémový rámec celé trasy.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028809

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1697

Podatel | **LAHODA OLDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LYX

Identifikátor podání Portálu Pražana | izkfidy

Lokalita | 167

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti stanovení koeficientu základního zastavění budovami (Zz) 25 % na pozemcích podatele v transformační ploše 411/167/2246

Vyjádření

Pozemky podatele se dle Návrhu MPP nachází v lokalitě 167 / Strojírenská a jsou zařazeny v transformační ploše 411/167/2246. Pro transformační plochu je navržen, mimo jiné, koeficient základního zastavění budovami (Zz) 25 %. Pozemky podatele přitom sousedí s pozemky, které se vyznačují de facto identickým charakterem jako Pozemky a jsou zařazeny do transformační plochy 411/167/2302 („Obdobné pozemky“). Pro transformační plochu 411/167/2302 je navržen koeficient základního zastavění budovami (Zz) 35 %. Pro stanovení odlišné regulace na Pozemcích a na Obdobných pozemcích přitom neexistuje žádný legitimní důvod a podatel proto požaduje, aby koeficient základního zastavění budovami (Zz) v transformační ploše 411/167/2246 byl v Návrhu MPP navýšen na 35%

Odůvodnění

Navrhované řešení je v souladu s prioritami PÚR a ZÚR a zadáním MPP na umožnění intenzivnější zástavby v lokalitách s dobrou dopravní dostupností a požadavkem na regeneraci brownfieldů. Navržené navýšení koeficientu je též v souladu s charakterem lokality a současně odstraňuje nedůvodnou diskriminaci mezi vlastníky pozemků v lokalitě, protože v bezprostředním okolí pozemků je stanoven koeficient základního zastavění budovami výrazně vyšší. Podrobné odůvodnění je uvedeno v příloze tohoto podání, které je nedílnou součástí tohoto podání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Parametry transformační plochy byly nastaveny s ohledem na kontinuitu dosavadního ÚP SÚ, podněty na změny ÚP SÚ, koncepční vymezování nových rozvojových ploch a na územní podmínky včetně dopravního napojení.

Dané území bylo koncepčně prověřeno a vybráno jako území pro rozvoj. Jedná se o území brownfieldu s dostačujícím dopravním napojením. Koeficienty plochy a výšková regulace byly nastaveny s ohledem na navrhovanou strukturu a je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Zmiňovaná 411/167/2302 má lepší dopravní podmínky (stávající železniční zastávka, navržená a stávající tramvajová trať), proto má vyšší kapacitu. Tato plocha má vyšší kapacitu i při srovnání dosavadního ÚP SÚ a jeho změn.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce

musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3028808

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1697

Podatel | **LAHODA OLDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LYX

Identifikátor podání Portálu Pražana | izkfidy

Lokalita | 167, 907, 759, 216, 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti stanovení rozmezí podlažnosti 4 na pozemcích podatele v transformační ploše 411/167/2246

Vyjádření

Pozemky podatele se dle Návrhu MPP nachází v lokalitě 167 / Strojírenská a jsou zařazeny v transformační ploše 411/167/2246. Na Pozemcích je dále navržena plocha výškové regulace v rozmezí podlažnosti s koeficientem 4. Bližší pravidla pro stanovení výšky (resp. podlažnosti) umisťované stavby jsou v MPP stanovena v čl. 98 Návrhu MPP. Pozemky podatele přitom sousedí s pozemky, které se vyznačují de facto identickým charakterem jako Pozemky a jsou zařazeny do transformační plochy 411/167/2302 („Obdobné pozemky“). Na Obdobných pozemcích je dále navržena plocha výškové regulace v rozmezí podlažnosti 6–8. Pro stanovení odlišné regulace na Pozemcích a na Obdobných pozemcích přitom neexistuje žádný legitimní důvod a podatel proto požaduje, aby návrh MPP na Pozemcích stanovil rozmezí podlažnosti 8 6-8 RPN.

Odůvodnění

Navrhované řešení je v souladu s prioritami PÚR a ZÚR a zadáním MPP na umožnění intenzivnější zástavby v lokalitách s dobrou dopravní dostupností a požadavkem na regeneraci brownfieldů. Navržené navýšení rozmezí podlažnosti je dále v souladu s charakterem lokality a současně odstraňuje nedůvodnou diskriminaci mezi vlastníky pozemků v lokalitě, protože v bezprostředním okolí pozemků je stanoveno rozmezí podlažnosti výrazně vyšší. Podrobné odůvodnění je uvedeno v příloze tohoto podání, které je nedílnou součástí tohoto podání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v transformační ploše byla nastavena v koordinaci s navrhovanou kapacitou plochy tak, aby bylo možné realizovat navržené hrubé podlažní plochy.

MPP si je vědom významu využívání transformačních ploch a zaměřením se na dostřednost. Což je deklarováno v rámci tezí MPP a důkazem je i vymezení předmětné transformační plochy s obytným využitím, i když je v dosavadním ÚP SÚ vymezena plocha VN.

Kapacita a výšky v předmětné ploše jsou vymezeny přiměřeně odlehlejší poloze ve městě a ne úplně ideální obslužitelností veřejnou kolejovou dopravou. Plocha 411/167/2302 není referenční plochou pro území požadavku, protože tato plocha je lépe obsloužena stávající a navrženou tramvajovou dopravou a její vyšší kapacity a výšky vychází z projednávané změny dosavadního ÚP SÚ.

V části požadavku, až na čtverec výškové regulace na jihovýchodě, není možné požadavku vyhovět. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by

narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028810

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1698

Podatel | **MARČENKO NATÁLIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRZK

Identifikátor podání Portálu Pražana | izp6aycp

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

Odůvodnění

Historicky se v tomto místě nacházel uzavřený soukromý areál firmy Astrid. Nikdy zde tedy neexistovalo propojení bloků. I v současnosti se jedná o soukromý uzavřený areál, jehož vnitroblok je využíván jako předzahrádka vlastníků

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028815

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1700

Podatel | **SMEJKAL FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QDV

Identifikátor podání Portálu Pražana | j2zt4k6i

Lokalita | 156, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k Metropolitnímu plánu – navržené propojení cest Jana Přibíka

Vyjádření

Naprosto nesouhlasím s navrženým propojením (pěší/cyklistické komunikace), které je v návrhu vedeno přes soukromé pozemky uzavřeného areálu. Tyto pozemky jsou ve výhradním vlastnictví spoludávatelů a slouží výhradně jako interní komunikace a zázemí našeho areálu.

Takové řešení je v rozporu s ochranou soukromého vlastnictví, bezpečností obyvatel a koncepcí uzavřeného rezidenčního areálu. Propojení by zároveň zásadně zvýšilo pohyb cizích osob, dopravní zátěž a snížilo kvalitu bydlení.

Žádám proto o **vypuštění tohoto navrženého propojení** z plánu. Pokud má být zachována funkční návaznost pěších či cyklistických tras, požaduji jeho **přetrasování výhradně po pozemcích ve vlastnictví města či jiných veřejně přístupných plochách**, kde nebude zasahovat do práv soukromých vlastníků.

Odůvodnění

- Navržené propojení je vedeno přes uzavřený soukromý areál, který není veřejně přístupný a není určen k průchodu veřejnosti.
- Návrh nerespektuje skutečný stav v území – areál je oplocený, s kontrolovaným vstupem/vjezdem, a slouží výhradně pro potřeby vlastníků (bydlení, parkování, vnitřní provoz).
- Výškové poměry a stávající zástavba neumožňují bezpečné a technicky reálné napojení navržené trasy v úrovni terénu bez zásahů do soukromého majetku a bez zásadního omezení užívání areálu.

- Prostupnost území je možné zajistit vedením trasy po stávajících nebo nově navržených veřejných komunikacích mimo tento soukromý areál, aniž by bylo nutné zasahovat do práv vlastníků.

- **Proto požadují**, aby v další verzi Metropolitního plánu bylo toto propojení zrušeno nebo vedeno mimo výše uvedené soukromé pozemky.

- Zvýšení dopravy a hluku: Naše lokalita je dnes klidná; otevření silničního průjezdu by přineslo mnohonásobně více aut přímo před naše domy. To by znamenalo hluk ve dne v noci, zplodiny a zhoršení ovzduší.

- Nebezpečí pro děti a chodce: V areálu žije mnoho rodin s dětmi. Děti si tu hrají a chodí do blízké školy. Obávám se o jejich bezpečnost, pokud by kolem měla projíždět tranzitní auta. Riziko nehody by stoupl. Také cyklisté na stezce podél Rokytky by byli ohroženi.

- Narušení soukromí a bezpečnosti v areálu: Náš areál je oplocený a přístupný přes bránu právě kvůli bezpečnosti. Kdyby okolo volně projížděla auta, stane se z našeho domova průchozí dvorek. Více cizích lidí v okolí zvyšuje riziko kriminality.

- Rozpor s charakterem čtvrti: Celá čtvrť Nad Rokytkou vznikla jako obytná a klidná. Nechápu, proč nyní město navrhuje vést skrz ni silnici. Pokud vím, územní plán s tím nepočítal. Případá mi to jako zásadní změna podmínek k horšímu, se kterou nesouhlasím.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména okrajové vymezení občanské vybavenosti bodem), tj. nikoliv úprava uličního propojení v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem

koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných

prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028818

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1701

Podatel | **Darilia, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZZY

Identifikátor podání Portálu Pražana | j3rd3bjw

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Bubny (Darilia) - Námítka k článku 167 Textové části -
Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028854

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1704

Podatel | **POGODIN ARSENI**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6M1

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7bs5vjx

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028855

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1705

Podatel | **AMADEUS Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCC76

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7cbrw56

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 1 (pozitivní)

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Snížení parametru uličních prostranství v původní transformační ploše 411/053/2163 z hodnoty 35 na hodnotu 15 a specifická podmínka v KLZ Lokality umožňující realizaci prostranství daných parametrem na střeších budov

Účastník požaduje v transformační ploše 411/053/2163 v lokalitě 053/Hradčanská snížit parametr uličních prostranství na hodnotu 15 % a zároveň specifickou podmínkou v KLZ Lokality, v části KLZ/400 umožnit realizaci těchto prostranství na střeších budov.

Odůvodnění

Území má specifické podmínky. Celým územím bude procházet hloubený železniční tunel, je zde plánován vestibul železniční stanice a vestibul metra, díky velké svažitosti zde dochází k výškovému rozdílu až 12 m na velmi krátké vzdálenosti. U nové zástavby lze očekávat suterénní stavby většího rozsahu, mohou být navrženy hybridní a vertikální multi-use budovy apod. Vzhledem k velmi podlouhlému tvaru plochy a faktu, že do ní nejsou zahrnuty veškeré významné komunikace po jejím obvodu, nelze vyšší procento než 15 % úspěšně a smysluplně realizovat. S ohledem na budoucí rozvoj

území je úprava parametru uličních prostranství na hodnotu 15 % v aktuálním znění Metropolitního plánu pozitivním prvkem.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028856

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1705

Podatel | **AMADEUS Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCC76

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7cbrw56

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 2 (pozitivní)

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Specifická hodnota zastavěnosti pro původní plochu 411/053/216 v hodnotě od 85 do 100 % s ohledem na urbanistickou studii Alternativy struktury a probíhající změnu územního plánu se specifickým kódem S

Účastník požaduje vymezit v rámci parametrů pro plochu 411/053/2163 specifickou obecnou hodnotu zastavěnosti stavebního bloku na hodnotu 85-100 % a uvést ji v KLZ/400 Lokality Hradčanská.

Odůvodnění

Území má specifické podmínky. Celým územím bude procházet hloubený železniční tunel, je zde plánován vestibul železniční stanice a vestibul metra, díky velké svažitosti zde dochází k výškovému rozdílu až 12 m na velmi krátké vzdálenosti. U nové zástavby lze očekávat suterénní stavby většího rozsahu, mohou být navrženy hybridní a vertikální multi-use budovy apod. Regulativy aktuálního znění Metropolitního plánu umožňují realizaci takového typu zástavby, který může naplňovat parametry vysoké zastavěnosti, což je vzhledem ke specifickým danostem území pozitivní a městotvorný přístup.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3028857

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1705

Podatel | **AMADEUS Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCC76

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7cbrw56

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 3 (pozitivní)

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Změna parametru parkových prostranství v původní transformační ploše 411/053/2163 z hodnoty 5 % na hodnotu 3 % a specifická podmínka v KLZ Lokality umožňující realizaci parků na konstrukcích staveb

Účastník požaduje v transformační ploše 411/053/2163 v lokalitě 053/ Hradčanská snížit parametr parků z hodnoty 5 % na hodnotu 3 % a zároveň specifickou podmínkou v KLZ Lokality, v části KLZ/400 umožnit realizaci parků na střechách budov.

Odůvodnění

Území má specifické podmínky. Celým územím bude procházet hloubený železniční tunel, je zde plánován vestibul železniční stanice a vestibul metra, díky velké svažitosti zde dochází k výškovému rozdílu až 12 m na velmi krátké vzdálenosti. U nové zástavby lze očekávat suterénní stavby většího rozsahu, mohou být navrženy hybridní a vertikální multi-use budovy apod. Z městotvornou hlediska lze v daném území pozitivně hodnotit fakt, že aktuální znění Metropolitního plánu umožňuje realizaci sadových úprav na konstrukcích, v rámci staveb, vertikální formou apod. a nevyžaduje realizaci sadových úprav přímo na rostlém terénu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3028858

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1705

Podatel | **AMADEUS Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCC76

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7cbrw56

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka 4 (pozitivní)

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Specifická podmínka v KLZ lokality týkající se transformační plochy 411/053/2163 pozastavující platnost odstavce (2) článku 77 návrhu Metropolitního plánu

Účastník požaduje vymezit v KLZ Lokalita 053 Hradčanská v části KLZ/400 specifickou podmínku, která pro plochu 411/053/2163 zneplatní ustanovení článku 77 odstavce (2), který požaduje, aby dominantní podíl rozlohy v území se strukturou (03) hybridní měly městské třídy.

Odůvodnění

Území má úzký podlouhlý tvar a je ze tří stran lemováno ulicemi metropolitního významu (Dejvická, Svatovítská, Milady Horákové). Pozitivně je hodnocen fakt, že aktuální znění Metropolitního plánu další ulice této hierarchické úrovně do vnitřní plochy předmětného území neumísťuje.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3028859

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1705

Podatel | **AMADEUS Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCC76

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7cbrw56

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka 5 (pozitivní)

Vyjádření

Účastník velmi pozitivně hodnotí význam nového článku 96 textové části Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Článek 96, odstavce 1, 3, 4, 6 dovolují maximálně využít vysoký potenciál lokality Hradčanská (i dalších lokalit), při současném zachování parametrických regulativů zastavěnosti a výškových hladin a zároveň vytváří podmínky pro přirozené zapojení bohaté veřejné vybavenosti do funkčního organismu dotvářených městských částí. Účastník proto novou úpravu hodnotí jako vysoce městotvornou.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028860

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1705

Podatel | **AMADEUS Real Estate, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCC76

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7cbrw56

Lokalita | 029, 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka 6

Vyjádření

Účastník navrhuje, aby na předmětné části transformační plochy podél ulice metropolitní úrovně Milady Horákové a ulice Svatovítská a na křížení ulic metropolitní úrovně Milady Horákové a Dejvické byla upravena výšková úroveň z podlažnosti 6 na podlažnost 8.

Odůvodnění

Výšková úroveň podlažnosti 8 je dle našeho názoru odpovídající vzhledem k charakteru lokality umístěné podél a na křížení ulic metropolitní úrovně Milady Horákové, Svatovítské a Dejvické. Vzhledem k morfologii terénu, který klesá východním i severním směrem nebude podlažnost objektů úrovně 8 problematická z hlediska zásahu do chráněných vedut města, což bude doloženo zákresem do 3D modelu.

Účastník je součástí pracovní skupiny, která spolupracuje na vzniku územní studie pro danou lokalitu. Součástí této pracovní skupiny je jak zadavatel územní studie (ÚZR), tak zpracovatel původní územní studie (Atelier m4 architekti). Účastník si je tak vědom toho, že připravovaná územní studie může prověřit navrhovanou úpravu výškové hladiny v rámci své námětové části. Konkrétní hmotové řešení by pak podléhalo koordinaci s územní studií a bylo ověřeno zákresem do 3D modelu pro zhodnocení vlivu na chráněné veduty města.

Pokud by námitce účastníka nebylo v této fázi vyhověno, žádá účastník o řešení této námítky v rámci prvního balíku změn Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Výšková regulace byla naopak v rámci veřejného projednání návrhu MPP na základě dohody s dotčeným orgánem a hrubopisu pořizované územní studie snížena ve čtvercích 8 na 6 RNP. Zároveň však platí znění článku 103 textové části návrhu MPP, ve kterém je uvedeno, že: "1) Maximální počet RNP stanovený dle čl. 98 je možné navýšit:

- a) o 1 RNP pro budovy podél metropolitních a čtvrtových tříd a na metropolitních a čtvrtových náměstích,
- b) o další 1 RNP pro budovy podél metropolitních tříd a na metropolitních náměstích v transformačních a rozvojových plochách a se stanoveným rozmezím podlažnosti 6 a vyšší,
- c) o 2 RNP nad maximálně 1/3 RPB pro budovy na nárožích na křížení metropolitních, čtvrtových a lokálních tříd a náměstí, pokud to není v rozporu s charakterem území."

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3028861

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1706

Podatel | **Fourth Quadrant s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP6MK

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7f9emab

Lokalita | 29

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní k ploše 411/029/2511

Vyjádření

K transformační ploše 411/029/2511 je pro stavební záměr vyhovující:

- způsob využití lokality jako obytná
- typ struktury "hybridní"
- stanovené regulované množství HPP
- předepsané pěší propojení v ose ul. Technická
- výšková regulace (8) pro novou výstavbu

Odůvodnění

- Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.
- Hybridní struktura = struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů, vytvářející subcentra.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028862

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1707

Podatel | **JANOVSKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGSFI

Identifikátor podání Portálu Pražana | j7hnkfs7

Lokalita | 396, 976, 817

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka MPP Modřany

Vyjádření

Návrh na úpravu funkčního využití pozemků

Požadavek na uvedení pozemků do souladu se

skutečným stavem – změna druhu pozemku z „lesní pozemek“ na „trvalý travní porost“

Skutečné využití pozemku parc. č. 4555/32 jako účelová komunikace a požadavek na úpravu druhu pozemku

Subsidiární návrh v případě nevyhovění hlavní žádosti

Odůvodnění

NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Podavatelé: (vlastníci pozemků dle LV 16449) (vlastníci pozemků dle LV 15150)**Dotčené pozemky:**Katastrální území: **Modřany (728616)**Obec: **Praha**

- **pozemky** parc. č. 4555/31, 4555/365, 4555/366, 4555/367, 4555/438, 4555/439, 4555/451, 4555/452

- pozemky parc. č. 4555/433, 4555/434, 4555/435, 4555/436, 4555/437, 4555/440, 4555/441, 4555/450, 4576/3 a jejich ideální spoluvlastnické podíly (každý id. 1/4) na pozemku parc. č. 4555/32,

který je v současnosti užíván jako účelová komunikace (NN). Námitka je podána za vlastníky uvedených podílů.

Shrnutí návrhu Metropolitního plánu:Návrh Metropolitního plánu řadí výše uvedené pozemky do **nezastavitelného území – ploch typu N**, v rámci lokality **976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka (N [19] K [S])**, definované jako **přírodní krajinná zóna s převahou lesních a nelesních porostů**.

V území je tedy **vyloučena nová zástavba**, ačkoliv tyto pozemky **přímo navazují na zastavitelné obytné plochy** (OB – bydlení městské) již zahrnuté v návrhu MP.

Návrh na úpravu funkčního využití:Navrhujeme, aby byla výše uvedená část území změněna z ploch typu N na **funkční plochu OB / 411 – bydlení městské** (zóna 396 / 2132) s **intenzitou využití (06) 20 × 2,0**, tj. dvoupodlažní zástavba, v návaznosti na sousední obytnou strukturu.

Požadavek na uvedení pozemků do souladu se skutečným stavem – změna druhu pozemku z „lesní pozemek“ na „trvalý travní porost“:

U níže uvedených parcel vedených v katastru nemovitostí jako *lesní pozemek* se dlouhodobě nenachází žádný lesní porost ani žádné prvky, které by svědčily o jejich využívání nebo určení k plnění funkcí lesa. Pozemky jsou fakticky udržovanou travní plochou – loukou, bez výskytu dřevin, bez probíhající lesnické činnosti a bez jakéhokoli hospodářského, biologického či technického účelu, který by souvisel s lesním hospodářstvím. Tato skutečnost je doložitelná fotodokumentací i historickými a současnými ortofotomapami ČÚZK.

Dotčené parcely vedené jako lesní pozemek:

4555/31, 4555/366, 4555/367, 4555/439, 4555/438, 4555/437, 4555/436, 4555/435, 4555/434, 4555/433, 4555/450, 4555/32.

S ohledem na výše uvedené žádáme, aby Metropolitní plán pracoval s reálným charakterem těchto pozemků a aby byly posuzovány jako **trvalý travní porost (louka)**, nikoliv jako lesní pozemek. Tento požadavek je vnímán jako **minimální nápravná úprava**, která je nezávislá na hlavní žádosti o převedení části území do funkční plochy OB – bydlení městské.

Skutečné využití pozemku parc. č. 4555/32 jako účelová komunikace a požadavek na úpravu druhu pozemku:

Pozemek parc. č. **4555/32**, který je v katastru nemovitostí veden jako *lesní pozemek*, je dlouhodobě a prokazatelně užíván jako veřejně

přístupná **účelová komunikace NN4097**, sloužící k dopravní obsluze navazujících parcel. Jedná se o historickou a stabilizovanou přístupovou komunikaci, která tvoří základní dopravní vazbu v této části území a je nezbytná pro zajištění přístupu k jednotlivým pozemkům.

Vedení tohoto pozemku jako „lesního“ je v rozporu se skutečným a trvalým způsobem jeho využití a zároveň neodpovídá požadavkům územního plánování na **zajištění provázanosti dopravní infrastruktury a zachování funkčních dopravních vazeb** v území. Správné druhové a funkční zařazení pozemku je nezbytné i z hlediska plánovaného rozvoje navazujících obytných a rekreačních ploch.

Z uvedených důvodů žádáme, aby byl pozemek parc. č. 4555/32 **zařazen v souladu se svým reálným účelem**, tj. jako **ostatní plocha – ostatní komunikace** (případně jako „ostatní plocha – jiná plocha“ s dopravní funkcí), nikoliv jako lesní pozemek.

Subsidiární návrh v případě nevyhovění hlavní žádosti

V případě, že pořizovatel Metropolitního plánu nevyhodnotí jako vhodné či realizovatelné zařazení dotčených pozemků do funkční plochy OB – bydlení městské, navrhuje zvážit jejich alternativní začlenění do ploch rekreace typu zahrádkových osad, obdobně jako je tomu v sousedící zahrádkové osadě Cholutice.

Toto řešení představuje funkční, urbanisticky i morfologicky logickou variantu, která:

- respektuje charakter okolní struktury,
- umožňuje drobnou a nízkopodlažní rekreační výstavbu v obdobném režimu jako v přilehlé zahrádkové oblasti,
- nenarušuje krajinnou kompozici území,
- a zároveň neponechává pozemky v neodůvodněně restriktivním režimu nezastavitelných ploch typu N.

Současně jde o řešení, které je v souladu s historickým členěním území, s již existující parcelací a se stávající rekreační funkcí v okolí.

Odůvodnění:1. Soulad s principy a cíli územního plánováníPodle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, je cílem územního plánování vytvářet **předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území**, spočívající mimo jiné v **rovnováze potřeb obyvatel, životního prostředí a hospodářského rozvoje**.

Současné zařazení pozemků do nezastavitelných ploch tento princip nenaplnuje – omezuje možnost jejich využití v přímém sousedství již urbanizovaného území a přispívá k **nerovnoměrnému rozvoji sídla**.

2. Principy proporcionality a přiměřenosti (Metodika MMR k novému stavebnímu zákonu, 2023) Metodika MMR k provádění zákona č. 283/2021 Sb. (část „Územní plánování a princip proporcionality zásahů do vlastnických práv“) stanoví, že:

„Změny ve využití území nesmí vést k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, pokud pro dané území existuje funkční, technické a urbanistické napojení na zastavitelnou strukturu.“

V daném případě existuje **reálná urbanistická návaznost, dopravní přístup i technická infrastruktura** (vodovod, kanalizace, elektro, veřejné osvětlení), tudíž neexistuje objektivní důvod pro zachování nezastavitelnosti.

3. Rozpracovaná parcelace a historický vývoj území Pozemky byly v minulosti zahrnuty do **parcelace určené pro rozvoj rekreační a obytné zástavby**, v jejímž rámci již došlo k **geometrickému rozdělení pozemků, vytyčení přístupových cest a zohlednění majetkových vztahů**.

Tento stav je prokazatelný z katastrálních map a rozhodnutí k uspořádání vlastnických vztahů (např. usnesení 19 C 168/2017).

Zachování původního funkčního záměru odpovídá logice územního vývoje a umožní **dokončit již započatou urbanistickou strukturu**.

4. Urbanistická návaznost, přiměřenost zásahu a požadavky na řešení území podle nové legislativy

*Podle § 4 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, má územní plán zajišťovat **sjednocené a provázané řešení území, respektující stávající urbanistickou strukturu, technické podmínky území i jeho udržitelný rozvoj.***

*Návrh MP však stanovuje hranici mezi zastavitelným a nezastavitelným územím způsobem, který **nenásleduje logickou urbanistickou hranu ani skutečnou parcelaci území.***

Podle § 5 odst. 2 písm. a), c) vyhlášky č. 152/2024 Sb., která nahrazuje zrušenou vyhlášku 500/2006 Sb., musí být územní plán zpracován tak, aby: **navazoval na stávající urbanizované plochy, respektoval morfolologii území, a zajišťoval propojenost a návaznost dopravní a technické infrastruktury.** Zařazení pozemků do ploch N (nezastavitelných), ačkoliv se nacházejí **uvnitř již rozpracované obytné struktury**, odporuje požadavku na

provázané a logické urbanistické uspořádání dle platné legislativy.**5. Ekologické a krajinné souvislosti**Dotčené území se nenachází v aktivní nivě vodního toku, není součástí biocentra ani biokoridoru ÚSES.

Změna na plochu OB nepředstavuje zásah do přírodních hodnot, neboť pozemky jsou **antropogenně ovlivněné**, s původní parcelací a přístupovou sítí.

6. Princip rovného zacházení s vlastníkyPodle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 2 odst. 3 nového stavebního zákona musí být zásahy do vlastnických práv **přiměřené a nediskriminační**.

Vzhledem k tomu, že sousední vlastníci disponují **totožnými morfologickými podmínkami** a jejich pozemky jsou do MP zahrnuty jako zastavitelné, je současné zařazení těchto parcel **neodůvodněně restriktivní**.

7. Soulad s územními zásadami rozvoje hl. m. PrahyNavržená úprava je v souladu s koncepcí rozvoje městského obvodu Praha 12, která počítá s **postupnou transformací přilehlých rekreačních ploch a stabilizací zástavby v okolí Cholupic a Točné**.

ZávěrNa základě všech výše uvedených skutečností, doloženého historického vývoje území, urbanistických vazeb, reálného stavu pozemků, faktického charakteru krajiny a **principů proporcionality a rovného zacházení žádáme**, aby pořizovatel Metropolitního plánu hl. m. Prahy:

1. **Upravil funkční využití dotčených pozemků** tak, aby byly převedeny z ploch nezastavitelného území typu **N** do funkční plochy **OB – bydlení městské (411/396/2132)** s intenzitou využití **(06) 20 × 2,0**, tedy umožňující dvoupodlažní rodinnou nebo nízkopodlažní obytnou zástavbu v přirozené návaznosti na sousední urbanizované území.

2. **Upravil hranici lokality 976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka** tak, aby odpovídala reálné hranici historické parcelace, stávajícím majetkovým vztahům a skutečné urbanistické návaznosti, nikoli pouze zobecněné grafické interpretaci území jako „lesního“.

3. **Zohlednil fyzický stav území** a uvedl dotčené pozemky do souladu se skutečným charakterem krajiny, tj. aby pozemky vedené v katastru jako *lesní pozemek*, avšak fakticky tvořené trvalým travním porostem (loukou), byly nově **zařazeny jako trvalý travní porost (TTP)**. Tento požadavek představuje **minimální nápravné opatření**, nezávislé na hlavní žádosti o zařazení do ploch OB, jehož cílem je odstranit zjevný nesoulad mezi skutečností a evidencí a předejít tomu, aby Metropolitní plán vycházel z mylného předpokladu o existenci lesního porostu či lesnické funkce tam, kde reálně neexistuje.

4. V případě, že nebude vyhověno hlavní žádosti o zařazení pozemků do funkční plochy OB, žádáme o zvážení jejich alespoň **alternativního začlenění do ploch rekreace typu zahrádkových osad**, obdobně jako v přilehlé zahrádkové osadě Cholutice. Tato varianta představuje přirozené, urbanisticky i morfologicky kontinuální využití území, které umožňuje drobnou rekreační zástavbu v charakteru okolí a zároveň zabrání neodůvodněné restriktivnímu ponechání území v kategorii N.

5. U pozemku parc. č. 4555/32 požadujeme jeho zařazení v souladu s jeho skutečným dopravním využitím, tj. jako „ostatní plocha – ostatní komunikace“, nikoliv jako lesní pozemek.

Jsme přesvědčeni, že námi navrhované úpravy představují racionální, přiměřené a urbanisticky udržitelné řešení odpovídající cílům územního plánování, podporující harmonický rozvoj území, nenarušující veřejné zájmy a respektující legitimní práva vlastníků. Změny nenarušují krajinný ráz, nezatěžují přírodní prostředí ani technickou infrastrukturu a naopak přispívají k logickému a dlouhodobě stabilnímu rozvoji této části města.

Žádáme proto o kladné vyhodnocení této námítky a promítnutí výše uvedených úprav do finální podoby Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

V Praze dne _____ 2025

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036724

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1707

Podatel | **JANOVSKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJLZO

Lokalita | 396, 817, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření**Dotčené pozemky:** Katastrální území: **Modřany (728616)**Obec: **Praha**

- **Manželé xxx: pozemky** parc. č. 4555/31, 4555/365, 4555/366, 4555/367, 4555/438, 4555/439, 4555/451, 4555/452

- **xxx (podílové spoluvlastnictví každý id. 1/2):** pozemky parc. č. 4555/433, 4555/434, 4555/435, 4555/436, 4555/437, 4555/440, 4555/441, 4555/450, 4576/3 a jejich ideální spoluvlastnické podíly (každý id. 1/4) na pozemku parc. č. 4555/32, který je v současnosti užíván jako účelová komunikace (NN). Námítka je podána za vlastníky uvedených podílů.

Shrnutí návrhu Metropolitního plánu:

Návrh Metropolitního plánu řadí výše uvedené pozemky do **nezastavitelného území – ploch typu N**, v rámci lokality **976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka (N [19] K [S])**, definované jako **přírodní krajinná zóna s převahou lesních a nelesních porostů**.

V území je tedy **vyloučena nová zástavba**, ačkoliv tyto pozemky **přímo navazují na zastavitelné obytné plochy** (OB – bydlení městské) již zahrnuté v návrhu MP.

Návrh na úpravu funkčního využití:

Navrhujeme, aby byla výše uvedená část území změněna z ploch typu N na **funkční plochu OB / 411 – bydlení městské** (zóna 396 / 2132) s **intenzitou využití (06) 20 × 2,0**, tj. dvoupodlažní zástavba, v návaznosti na sousední obytnou strukturu.

Požadavek na uvedení pozemků do souladu se skutečným stavem – změna druhu pozemku z „lesní pozemek“ na „trvalý travní porost“:

U níže uvedených parcel vedených v katastru nemovitostí jako *lesní pozemek* se dlouhodobě nenachází žádný lesní porost ani žádné prvky, které by svědčily o jejich využívání nebo určení k plnění funkcí lesa. Pozemky jsou fakticky udržovanou travní plochou – loukou, bez výskytu dřevin, bez probíhající lesnické činnosti a bez jakéhokoli hospodářského, biologického či technického účelu, který by souvisel s lesním hospodářstvím. Tato skutečnost je doložitelná fotodokumentací i historickými a současnými ortofotomapami ČÚZK.

Dotčené parcely vedené jako lesní pozemek:

4555/31, 4555/366, 4555/367, 4555/439, 4555/438, 4555/437, 4555/436, 4555/435, 4555/434, 4555/433, 4555/450, 4555/32.

S ohledem na výše uvedené žádáme, aby Metropolitní plán pracoval s reálným charakterem těchto pozemků a aby byly posuzovány jako **trvalý travní porost (louka)**, nikoliv jako lesní pozemek. Tento požadavek je vnímán jako **minimální nápravná úprava**, která je nezávislá na hlavní žádosti o převedení části území do funkční plochy OB – bydlení městské.

Skutečné využití pozemku parc. č. 4555/32 jako účelová komunikace a požadavek na úpravu druhu pozemku:

Pozemek parc. č. **4555/32**, který je v katastru nemovitostí veden jako *lesní pozemek*, je dlouhodobě a prokazatelně užíván jako veřejně přístupná **účelová komunikace NN4097**, sloužící k dopravní obsluze navazujících parcel. Jedná se o historickou a stabilizovanou přístupovou komunikaci, která tvoří základní dopravní vazbu v této části území a je nezbytná pro zajištění přístupu k jednotlivým pozemkům.

Vedení tohoto pozemku jako „lesního“ je v rozporu se skutečným a trvalým způsobem jeho využití a zároveň neodpovídá požadavkům územního plánování na **zajištění provázanosti dopravní infrastruktury a zachování funkčních dopravních vazeb** v území. Správné druhové a funkční zařazení pozemku je nezbytné i z hlediska plánovaného rozvoje navazujících obytných a rekreačních ploch.

Z uvedených důvodů žádáme, aby byl pozemek parc. č. 4555/32 **zařazen v souladu se svým reálným účelem**, tj. jako **ostatní plocha – ostatní komunikace** (případně jako „ostatní plocha – jiná plocha“ s dopravní funkcí), nikoliv jako lesní pozemek.

Odůvodnění

Subsidiární návrh v případě nevyhovění hlavní žádosti

V případě, že pořizovatel Metropolitního plánu nevyhodnotí jako vhodné či realizovatelné zařazení dotčených pozemků do funkční plochy OB - bydlení městské, navrhuje zvážit jejich alternativní začlenění do ploch rekreace typu zahrádkových osad, obdobně jako je tomu v sousedící zahrádkové osadě Cholutice. Toto řešení představuje funkční, urbanisticky i morfologicky logickou variantu, která:

- respektuje charakter okolní struktury,
- umožňuje drobnou a nízkopodlažní rekreační výstavbu v obdobném režimu jako v přilehlé zahrádkové oblasti,
- nenarušuje krajinnou kompozici území,
- a zároveň neponechává pozemky v neodůvodněně restriktivním režimu nezastavitelných ploch typu N.

Současně jde o řešení, které je v souladu s historickým členěním území, s již existující parcelací a se stávající rekreační funkcí v okolí.

Odůvodnění:

1. Soulad s principy a cíli územního plánování

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající mimo jiné v rovnováze potřeb obyvatel, životního prostředí a hospodářského rozvoje. Současné zařazení pozemků do nezastavitelných ploch tento princip nenaplnuje - omezuje možnost jejich využití v přímém sousedství již urbanizovaného území a přispívá k nerovnoměrnému rozvoji sídla.

2. Principy proporcionality a přiměřenosti (Metodika MMR k novému stavebnímu zákonu, 2023)

Metodika MMR k provádění zákona č. 283/2021 Sb. (část „Územní plánování a princip proporcionality zásahů do vlastnických práv“) stanoví, že: „Změny ve využití území nesmí vést k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, pokud pro dané území existuje funkční, technické a urbanistické napojení na zastavitelnou strukturu.“ V daném případě existuje reálná urbanistická návaznost, dopravní přístup i technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, elektro, veřejné osvětlení), tudíž neexistuje objektivní důvod pro zachování nezastavitelnosti.

3. Rozpracovaná parcelace a historický vývoj území

Pozemky byly v minulosti zahrnuty do parcelace určené pro rozvoj rekreační a obytné zástavby, v jejímž rámci již došlo k geometrickému rozdělení pozemků, vytyčení přístupových cest a zohlednění majetkových vztahů. Tento stav je prokazatelný z katastrálních map a rozhodnutí k uspořádání vlastnických vztahů (např. usnesení 19 C 168/2017). Zachování původního funkčního záměru odpovídá logice územního vývoje a umožní dokončit již započatou urbanistickou strukturu.

4. Urbanistická návaznost, přiměřenost zásahu a požadavky na řešení území podle nové legislativy

Podle § 4 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, má územní plán zajišťovat sjednocené a provázané řešení území, respektující stávající urbanistickou strukturu, technické podmínky území i jeho udržitelný rozvoj. Návrh MP však stanovuje hranici mezi zastavitelným a nezastavitelným územím způsobem, který nenásleduje logickou urbanistickou hranu ani skutečnou parcelaci území.

Podle § 5 odst. 2 písm. a), c) vyhlášky č. 152/2024 Sb., která nahrazuje zrušenou vyhlášku 500/2006 Sb., musí být územní plán zpracován tak, aby:

-navazoval na stávající urbanizované plochy,

-respektoval morfologii území,

-a zajišťoval propojenost a návaznost dopravní a technické infrastruktury.

Zařazení pozemků do ploch N (nezastavitelných), ačkoliv se nacházejí uvnitř již rozpracované obytné struktury, odporuje požadavku na provázané a logické urbanistické uspořádání dle platné legislativy.

5. Ekologické a krajinné souvislosti

Dotčené území se nenachází v aktivní nivě vodního toku, není součástí biocentra ani biokoridoru ÚSES. Změna na plochu OB nepředstavuje zásah do přírodních hodnot, neboť pozemky jsou antropogenně ovlivněné, s původní parcelací a přístupovou sítí.

6. Princip rovného zacházení s vlastníky

Podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 2 odst. 3 nového stavebního zákona musí být zásahy do vlastnických práv přiměřené a nediskriminační. Vzhledem k tomu, že sousední vlastníci disponují totožnými morfologickými podmínkami a jejich pozemky jsou do MP

zahrnutý jako zastavitelný, je současné zařazení těchto parcel neodůvodněně restriktivní.

7. Soulad s územními zásadami rozvoje hl. m. Prahy

Navržená úprava je v souladu s koncepcí rozvoje městského obvodu Praha 12, která počítá s postupnou transformací přílehlých rekreačních ploch a stabilizací zástavby v okolí Cholupic a Točné.

Závěr

Na základě všech výše uvedených skutečností, doloženého historického vývoje území, urbanistických vazeb, reálného stavu pozemků, faktického charakteru krajiny a principů proporcionality a rovného zacházení žádáme, aby pořizovatel Metropolitního plánu hl. m. Prahy:

1. Upravil funkční využití dotčených pozemků tak, aby byly převedeny z ploch nezastavitelného území typu N do funkční plochy OB- bydlení městské (411/396/2132) s intenzitou využití (06) $20 \times 2,0$, tedy umožňující dvoupodlažní rodinnou nebo nízkopodlažní obytnou zástavbu v přirozené návaznosti na sousední urbanizované území.
2. Upravil hranici lokality 976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka tak, aby odpovídala reálné hranici historické parcelace, stávajícím majetkovým vztahům a skutečné urbanistické návaznosti, nikoli pouze zobecněné grafické interpretaci území jako „lesního“.
3. Zohlednil fyzický stav území a uvedl dotčené pozemky do souladu se skutečným charakterem krajiny, tj. aby pozemky vedené v katastru jako lesní pozemek, avšak fakticky tvořené trvalým travním porostem (loukou), byly nově zařazeny jako trvalý travní porost (TTP). Tento požadavek představuje minimální nápravné opatření, nezávislé na hlavní žádosti o zařazení do ploch OB, jehož cílem je odstranit zjevný nesoulad mezi skutečností a evidencí a předejít tomu, aby Metropolitní plán vycházel z mylného předpokladu o existenci lesního porostu či lesnické funkce tam, kde reálně neexistuje.
4. V případě, že nebude vyhověno hlavní žádosti o zařazení pozemků do funkční plochy OB, žádáme o zvážení jejich alespoň alternativního začlenění do ploch rekreace typu zahrádkových osad, obdobně jako v přílehlé zahrádkové osadě Cholupice. Tato varianta anta představuje přirozené, urbanisticky i morfologicky kontinuální využití území, které umožňuje drobnou rekreační zástavbu v charakteru okolí a zároveň zabrání neodůvodněně restriktivnímu ponechání území v kategorii N.

5. U pozemku parc. č. 4555/32 požadujeme jeho zařazení v souladu s jeho skutečným dopravním využitím, tj. jako „ostatní plocha – ostatní komunikace“, nikoliv jako lesní pozemek.

Jsme přesvědčeni, že námi navrhované úpravy představují racionální, přiměřené a urbanisticky udržitelné řešení odpovídající cílům územního plánování, podporující harmonický rozvoj území, nenarušující veřejné zájmy a respektující legitimní práva vlastníků. Změny nenarušují krajinný ráz, nezatěžují přírodní prostředí ani technickou infrastrukturu a naopak přispívají k logickému a dlouhodobě stabilnímu rozvoji této části města.

Žádáme proto o kladné vyhodnocení této námítky a promítnutí výše uvedených úprav do finální podoby Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.
Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli
a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha
P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028863

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1708

Podatel | **NAVRÁTIL JAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP9K

Identifikátor podání Portálu Pražana | j89kcg5w

Lokalita | 923

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Věc - parcela č. 1235/10

Nesouhlasím se zařazením pozemku jeho části do nezastavitelné produkční lokality Dolní Chabry. Předmětem námítky je území k.ú. Dolní Chabry na pozemcích parc.č.: 1235/10 Pozemek se nachází v Praze 8 Dolní Chabry. Jedná se o nezastavitelnou lokalitu s využitím produkčním s typem struktury otevřené krajiny - pole.

Požaduji, aby pozemek byl součástí zastavitelné lokality, rozvojovou plochou s využitím stavitelným obytným, výškovou regulací 3

Odůvodnění

Předmětný pozemek navazuje na transformační plochu 415/238/4071

Uvažovaná obytná zástavba plynule navazuje na TAR

(transformační a rozvojové plochy) části lokality Horní Chabry.

Požadované rozšíření zastavěné obytné lokality je v tomto území logické.

Dojde tak k dotvoření a zalícování se zastavitelnou plochou na severu. Z jihu zastavitelná plocha dobíhá k hranici katastrálního území Dolní Chabry. Dojde tak ke koncepčnímu vytváření dané lokality .

Připomínkováno bylo již v roce 2018 bývalým majitelem pozemku, připomínka vedená pod č.j. MHMP08PUN7A.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než

zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028864

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 041, 768, 190, 877

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

1) Komunikační propojení 910/610/-/33 „Nuselský obchvat“

V roce 2022 jsme zaslali připomínku, aby byl přehodnocen sledovaný záměr 910/610/-/33

Komunikační propojení Otakarova – Nad Vinným potokem, tzv. „Nuselský obchvat“, který je

v Metropolitním plánu vymezen územní rezervou jako veřejně prospěšná stavba dopravní

infrastruktury. A to na základě územní či dopravní studie, která by prověřila využití okolních

ploch a napojení na stávající a navrhované koridory.

Opakujeme naši připomínku s tím, že požadujeme pro celé území původní i stávající rezervy

navrhované veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 zpracování územní či jiné studie, která by

navrhla řešení celého území, a to jak z dopravního, tak urbanistického hlediska.

Tato připomínka se vztahuje k měněné části Metropolitního plánu, ve které v této lokalitě došlo

k zásadním změnám od verze veřejně představené v roce 2022.

Tento postup částečného „umazání“ územní rezervy v grafické části Metropolitního plánu

považujeme za zcela nevhodný, protože dochází ke znehodnocení celé územní rezervy veřejně

prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910/610/-/33 „Komunikační propojení Otakarova -

Nad Vinným potokem“, aniž by došlo ke komplexnímu vyhodnocení potřebnosti a

využitelnosti tohoto dopravního spojení v rámci metropolitní dopravní infrastruktury.

Část územní rezervy veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 byla nahrazena rezervou pro

veřejně prospěšnou stavbu železniční infrastruktury (v ulici Ctiradova) zřejmě s ohledem na

možnost vybudování pěšího spojení – podchodu (viz. připomínka č. 5)

Odůvodnění

Je důležité si uvědomit širší souvislosti a priority budoucího dopravního

uspořádání ve spádové oblasti. V současné době je Nuselská ulice jediná páteřní komunikace

procházející historickou zástavbou Nuslí (na území MČ Praha 4). Vede po ní tramvajová trať

i autobusové linky. Celá oblast je přetížena automobilovou dopravou, která omezuje MHD a

2

limituje kultivaci veřejných prostranství ve prospěch pěších, jak již bylo započato před několika

lety realizací projektu z dílny IPR. Pro tradiční obytnou čtvrť jsou zde důležitá místní veřejná

prostranství s charakterem náměstí (křížení s Botičem u Michelské sokolovny, Kloboučnická,

V Horkách) a především lokální centrum Nuslí – náměstí bratří Synků. Právě toto náměstí čeká

díky stanici metra zásadní proměna. Aby byl potenciál pro vznik živého atraktivního

pobytového prostranství využit, bude nutné zde co nejvíce zredukovat individuální

automobilovou dopravu. Klíčem ke zklidnění je právě možnost lepšího dopravního řešení.

Je nutné co nejdříve zpracovat podrobnější urbanistické řešení území, které by mělo respektovat

městský charakter okolí tak, aby nové dopravní stavby co nejméně negativně ovlivnily okolí.

Pokud by mělo dojít k částečné realizaci stavby „Komunikační propojení Otakarova - Nad

Vinným potokem“, mělo by mít charakter městské ulice, kde bude dostatek prostoru pro pěší,

cyklisty, stromořadí i okrasnou a ochranou zeleň (odclonění železnice). Pozornost by se měla

věnovat i úpravám před podchodem k nádraží Vršovice, navazující Čestmírově ulici,

možnostem výstavby podél Bartoškovy ulice na drážních pozemcích, nových mostů přes Botič

atd. Na základě studie je pak možné připravovat realizace dílčích etap, případně navrhovat

podrobnější využití územních rezerv veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci projednání MPP byl koridor zkrácen a vymezeno zůstává kompromisní kratší řešení. S ohledem na obtížné trasování v okolí Otakarovy ulice není územní ochrana dlouhého původního koridoru navazujícího na ÚP SÚ HMP účelná. Koridor nebude znovu vymezen v původní délce. Propojení ulice Nad Vinným potokem s přemostěním

Botiče a krátkého úseku Bartoškovy ulice po křižovatku s ulicí V Horkách vytvoří významnou dopravní alternativu na okraji zástavby k zatíženým sběrným komunikacím, přispěje ke snížení automobilového zatížení v ulicích s tramvajovou dopravou a zajistí vhodnou obsluhu zástavby v transformačních plochách. V souvislosti s výstavbou metra D, stanice Námí bratří Synků jsou plánovány významné úpravy veřejných prostranství v širší oblasti včetně ulice Bartoškovy zahrnující místní komunikace a parkovací plochy, plochy pro pěší a bezmotorovou dopravu, vegetační úpravy a pod. Záměry úprav veřejných prostranství nejsou s ohledem na podrobnost zahrnovány do systému staveb pozemních komunikací dopravní infrastruktury a v MPP pro ně nejsou plochy koridorů vymezovány. Všechny požadavky jsou ale v souladu se základní koncepcí MPP, pro kultivaci veřejného prostoru jsou vytvořeny dostatečné předpoklady. Podrobnější dokumentace může být zpracována a všechny úpravy budou pravděpodobně v rámci koncepčních studií nebo navazujících řízení řešeny. Konkrétní dopravní řešení a dopravní opatření nejsou předmětem územního plánu.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení

výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu

s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3035014

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | (2/9)

Vyjádření

2) Stanovení výškové regulace v oblasti nádraží Vršovice na 4 podlaží

Opakujeme naši žádost z roku 2022 ke stanovení maximální výšky budov na 4 podlaží

v severozápadní oblasti nádraží Vršovice (ulice Ukrajinská ke křižovatce s ulicí Vršovická).

V severovýchodní oblasti nádraží Vršovice došlo k přeměně ploch „drážních“ nezastavitelných

na plochy obytné zastavitelné. Jedná se o zásadní změnu, která v souvislosti s nevymezením

vhodné výškové regulace nových staveb může významně narušit charakter lokality.

Zachování charakteru lokality, který vytváří Park Jiřiny Haukové a Jindřicha Chalupeckého,

kterému dominuje budova nádraží Vršovice, na které navazují jednopatrové a dvoupatrové

stavby zázemí železniční stanice, považujeme za zásadní. Nová vysoká zástavba (6 + 2 podlaží)

by zcela změnila charakter této lokality a prakticky by zastínila Park Jiřiny Haukové a Jindřicha

Chalupeckého.

Severní oblast nádraží Vršovice bude navíc důležitá s ohledem na napojení na metro D (mj.

novým podchodem v západní části nádraží), rozvoj areálu nádraží pro potřeby

vysokorychlostních tratí nebo tunelových železničních spojení tzv. „metropolitní expres

spodem“, proto by mělo být k tomuto prostoru přistupováno uvážlivě a s důrazem na veřejné

využití ploch.

Nádraží Vršovice bude hrát při budoucím rozvoji důležitou roli, ale zároveň je potřeba zachovat

charakter lokality, který je v severní části určen budovou nádraží Vršovice.

Odůvodnění

Původní návrh Metropolitního plánu navrhoval zachovat výškovou úroveň

dle historické nádražní budovy Vršovice a dalších správních budov v jejím sousedství o výšce

3 podlaží. Současný návrh navrhuje výškovou úroveň na 6 pater, což je dvojnásobek původního

návrhu!

Vyšší zástavba by výrazně narušila pohledy z prostoru Vinohrad a parku Grébovka na

historickou zástavbu Nuslí, což je jeden ze sledovaných cílů památkové ochrany.

Pro další rozvoj nádraží Vršovice a zachování Genius Loci této lokality je zásadní zajistit

výškovou úroveň případných budoucích staveb v souladu s původními nádražními budovami a

neumožnit zástavbu vyšší, která by narušila nejenom pohledové podmínky, ale také

urbanistickou strukturu na pomezí Vršovic a Nuslí.

Výšková úroveň 4 pater v bezprostředním sousedství nádraží Vršovice je v tomto ohledu

vhodným kompromisem umožňujícím vybudování veřejné infrastruktury při zachování

urbanismu lokality Vršovice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranice lokality a vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov)

a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3035015

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 041, 768

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | (3/9)

Vyjádření

3) Vymezení vnitrobloku Mečislavka jako „PARK“

Opakovaně žádáme o zakreslení plochy zeleně ve vnitrobloku Fordových domů v ulicích

Čestmírova a Mečislavova – tzv. „vnitroblok Mečislavka“ jako plochu kategorie „PARK“.

Žádáme o zařazení plochy do kategorie „Park“. Konkrétní kategorii necháváme na zpracovateli,

předpokládáme že by byla vhodná kategorie „Lokalitní park“, případně „Místní park“.

Jedná se o vyznačení reálného stavu využití městského pozemku – pozemek č. 338 v katastru

Nusle je v majetku Hlavního města Prahy, ve správě Městské části Praha 4 a je využíván jako

veřejně přístupná komunitní zahrada.

Připomínka se týká měněné plochy – dotčený pozemek byl v návrhu Metropolitního plánu

v roce 2022 vymezen jako součást Veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť.

V současném návrhu byla plocha této veřejně prospěšné stavby změněna.

Odůvodnění

Jedná se o vyznačení reálného stavu využití městského pozemku.

Areál vnitrobloku „Mečislavka“ je parkově upravený a slouží jako komunitní zahrada

s veřejným přístupem. Komunitní zahrada Mečislavka slouží mj. ke vzdělávání a ekologické

výchově a je veřejně přístupná v rámci stanoveného režimu. Jedná se o jediný takový prostor

v rámci širšího okolí Nuslí. Vymezení veřejně přístupné zelené plochy jako „park“ je v zájmu

o ochranu a zlepšení životního prostředí v intravilánu hlavního města Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce dopravní infrastruktury, tj. nikoliv úprava vymezení parku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto

podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3035016

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | (4/9)

Vyjádření

4) Vymezení nezastavitelných ploch pro nový park v Nuslích

Opakovaně žádáme, aby Metropolitní plán převzal z platného územního plánu návrh kategorie

„Park“ pro oblast „trojúhelníku“ ulic Mojžírova, Bartoškova, U Pernštejnských a U Křížku.

Tato plocha (pozemek č. 386, katastr Nusle) by měla být vymezena jako „Park“ - a to nejlépe

jako kategorie „Lokalitní park“ nebo „Místní park“.

Tento „trojúhelník“ je vhodný pro vybudování parku nebo náměstí.

Území podél nádraží Vršovice je silně zatížené hlukovou zátěží a je zde velký nedostatek

zelených ploch. Návrh Metropolitního plánu proto jde proti principu zlepšování životního

prostředí v Praze tím, že mění plochy vymezené pro budoucí parkové využití na zastavitelné.

Odůvodnění

Platný územní plán Prahy 4 vymezuje v lokalitě park formou „ZMK - zeleň

městská a krajinná“. Metropolitní plán toto vymezení nepřebírá a nijak nereflektuje. Je v zájmu

životního prostředí i v rámci Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, aby tato

lokalita, která je předurčená jako zelená plocha byla v Metropolitním plánu pevně stanovena

jako nezastavitelná plocha kategorie Park.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Projednávanou úpravou v daném místě bylo vymezení plochy rezervované pro občanskou vybavenost v ploše stavebního bloku, který zde byl vymezen již ve veřejném projednání. Nejedná se tudíž o změnu zastavitelnosti pozemku. Na základě tohoto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Deficit vybavenosti v území byl vyhodnocen jako významnější než případný deficit nestavebních ploch. Zároveň je plocha zastavěná i v souladu s dnešním stavem, kdy na pozemku stojí budovy. Navrženou vybaveností bude zajištěno uspokojení potřeb místních obyvatel.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3035018

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 838, 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | (5/9)

Vyjádření

5) Vymezení zelených ploch v návaznosti na Havlíčkovy sady

Žádáme o vymezení zelené plochy mezi ulicí Vršovická a tokem Botiče jako „nezastavitelná

rekreační lokalita“ v návaznosti na lokalitu 838 / Havlíčkovy sady.

Tato připomínka je zásadní, protože návrh Metropolitního plánu je v této lokalitě v přímém

rozporu s platným územním plánem, jehož cílem bylo zde chránit zeleň – a to především

v návaznosti na Havlíčkovy sady. V současné době je lokalita vymezena jako "ZMK - zeleň

městská a krajinná". Nezastavěná lokalita zároveň umožňuje pohledy z Havlíčkových sadů od

Gröbeho vila nebo viničního altánu směrem na Nusle. Jmenovitě se jedná o pozemky: 1039,

1040/1, 1037/13, 1037/6, 2487/5 a 2502/12. V lokalitě byla také nově vymezena veřejně

prospěšná stavba bezmotorové dopravy cyklotrasa 650/-/6, která ještě více posiluje rekreační

funkci lokality.

Odůvodnění

V místě mezi ulicí Vršovická a tokem Botiče se nachází zelené plochy a

sportoviště pod širým nebem, kterým vymezením celé lokality jako „zastavitelná obytná

lokalita“ hrozí zánik. Zachování nezastavěné zelené plochy v této lokalitě má přímou návaznost

na Havlíčkovy sady a tuto lokalitu rozšiřuje a do budoucna může rozšiřovat o sportovní účely.

Cíle regulativů pro oblast 042 / Vršovice hovoří o „doplňování prostupnosti podél potoka

Botič“ – proto je vhodné, aby tato lokalita zůstala vymezena jako nezastavitelná a byla využita

jako průchozí podél jižního břehu Botiče. Dále rekreační funkci této lokality posiluje veřejně

prospěšná stavba bezmotorové dopravy cyklotrasa 650/-/6.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava způsobu využití na nezastavitelnou rekreační lokalitu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3035022

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 767, 041, 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | (6/9)

Vyjádření

6) Vymezení cyklotras 650/-/112 a 650/-/153 jako veřejně prospěšné stavby

Žádáme o vymezení cyklotras „650/-/112 Cyklotrasa Otakarova – Čiklova“ a „650/-/153

Cyklotrasa Bartoškova“ v Metropolitním plánu výslovně jako veřejně prospěšná stavba

dopravní infrastruktury – konkrétně jako „Veřejně prospěšná stavbu pro bezmotorovou

dopravu“. Tyto cyklotrasy byly nově do návrhu doplněny jako „Významná cyklotrasa (návrh)“.

Odůvodnění

Předmětné cyklotrasy zajistí klíčové propojení celoměstského významu: propojí

Vršovickou drážní promenádu a nadřazenou trasu A5 s významnými cyklotrasami A1 a A2 v

oblasti Výtoně podél Vltavy. K záměru existuje vyhledávací studie z roku 2019 (autor T. Cach),

která záměr v daném koridoru prověřila a prokázala jeho technickou realizovatelnost.

Stávající křižovatka Otakarova je dlouhodobě místem s vysokou intenzitou automobilové

dopravy a složitou organizací provozu, což zásadně omezuje možnosti vytvořit zde bezpečné a

komfortní cyklistické řešení. Navržený koridor cyklotrasy, vycházející z výsledků vyhledávací

studie, naopak nabízí vedení trasy převážně mimo automobilový provoz, a tím výrazně

bezpečnější a atraktivnější spojení pro cyklisty i pěší.

Vymezení cyklotrasy jako veřejně prospěšné stavby je nutné jako prevence zmaření záměru v

budoucnosti. V daném území již v minulosti došlo ke zhoršení prostupnosti pro pěší a cyklisty

nevhodným prodejem pozemků, např. v ulici Na Ostrůvku, kde došlo ke zmaření záměru vést

pěší spojení podél Botiče. Bez vymezení VPS hrozí, že další dílčí záměry povedou k

obdobnému znehodnocení zbývajících možností pro vedení bezpečné cyklotrasy. Vymezení

těchto tras jako veřejně prospěšná stavba je důležité také s ohledem na koordinaci s dalšími

strategickými dopravními záměry v lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Propojení cyklotras je vedeno především po pozemcích města, Správy železnic a státu. Zároveň novou koncepcí železničního uzlu Praha došlo k novým nárokům železniční infrastruktury (rozšíření kolejiště), o které bude nutné lokálně trasu posunout, konkrétní trasu je nutné prověřit. To je jasným signálem, že ukotvení trasy jako VPS není odůvodnitelné. Metropolitní plán umožňuje vymezení vybraných cyklotras jako veřejně prospěšných staveb v případech, kdy mají charakter samostatné liniové dopravní stavby nezbytné pro funkčnost cyklistické sítě. Jelikož MPP vymezuje cyklotrasy jako spojení dvou bodů, závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Vymezení

cyklotrasy v Metropolitním plánu jako spojení dvou bodů představuje koncepční požadavek na zajištění funkční cyklistické vazby v rámci městské sítě. Závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Vymezení koridoru VPS naopak trasu v území fixuje.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezení prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3035023

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | (7/9)

Vyjádření

7a) Západní podchod nádraží Vršovice

Žádáme o zanesení návrhu pěšího propojení podchodem pod západní částí kolejíště nádraží

Vršovice jako „Významná stavba pro bezmotorovou dopravu (návrh)“.

V západní části nádraží Vršovice je dle studie proveditelnosti Dopravního uzlu Praha

(zpracovatel Správa železnic) navržen nový podchod z ulice Ctiradova, avšak tento prvek nebyl

do návrhu Metropolitního plánu promítnut.

Zároveň je třeba konstatovat, že „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“ nezahrnuje

severní část možného pěšího propojení s návazností do ulice Ukrajinská navazující mj. na

„Veřejně prospěšnou stavbu pro bezmotorovou dopravu“ (viz. připomínka 7a).

Návrh správy železnic navrhuje prodloužení nástupiště a vybudování nového nástupiště v jižní

části kolejíště do ulic Mečislavova a Ctiradova. Zatímco ostatní prvky návrhu rozšíření

železniční trati a doprovodných staveb byly v místě zaneseny do návrhu Metropolitního plánu,

včetně rozšíření územní rezervy pro železniční stavbu, návrh podchodu zde zakreslen nebyl.

Tato připomínka je reakcí na změny návrhu Metropolitního plánu v oblasti nádraží Vršovice,

kteřé byly provedeny od návrhu z roku 2022.

Odůvodnění

V lokalitě nádraží Vršovice dochází ke změnám na základě studie

proveditelnosti Železničního uzlu Praha, které mohou významně ovlivnit rozvoj lokality na

pomezí Prahy 4 a Praha 10. Tato studie byla promítnuta do aktuálního návrhu Metropolitního

plánu a došlo kde k zásadním změnám ve vymezen ploch železniční infrastruktury nebo

územních rezerv.

Vzhledem k tomu, že se v tuto chvíli jedná o návrh vyplývající ze studie proveditelnosti a další

řešení návrhu podchodu a jeho návaznosti budou předmětem dalších stupňů projektové

dokumentace a přípravy projektu, žádáme o zakreslení návrhu podchodu v plné délce

umožňující případné propojení Vršovic a Nuslí, což odpovídá cílům regulativů pro

danou oblast:

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, bylo zejména úprava hranice lokality v severní části ve vyznačené trase, tj. nikoli odstranění či vymezení pěšího propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3035024

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | (8/9)

Vyjádření

7b) Vymezení strategických rozvojových ploch nádraží Vršovice

V souvislosti s předešlou připomínkou žádáme o vrácení změny využití lokalit v severní části

nádraží Vršovice, které se dají předpokládat jako potřebné pro budoucí možnosti rozšíření

zázemí nádraží Vršovice a vybudování západního podchodu.
Jmenovitě se jedná o pozemek

č. 2502/67 v katastru Vršovice, který byl původně celý vymezen jako nezastavitelné území a

také jako „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)“ a především jako

„Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“.

Nevymezení této plochy jakožto rezervy pro budoucí plánování by mohlo mj. vést k zamezení

možnosti realizace plnohodnotného západního podchodu nádraží Vršovice, a tedy nenaplnění

cílů lokality 042 / Vršovice a 041 / Nusle „rozvíjení propojení lokality s lokalitou

Nusle / Vršovice“.

Požadujeme, aby bylo upřednostněno využití drážních pozemků v prostoru nádraží Vršovice

pro veřejné potřeby občanů Prahy, oproti záměrům soukromých developerů.

Odůvodnění

V rámci návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 byl zmíněný pozemek

veden jako součást nádraží Vršovice jako „Plocha, koridor dopravní nebo technické

infrastruktury (návrh)“ a též jako „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“. Toto

vymezení vytvářelo rezervu pro další rozvoj nádraží Vršovice – a to především s ohledem na

vybudování / rozšíření zázemí pro cestující například novým západním podchodem, čekárnou,

případně cyklověží nebo parkovacím domem apod. Současný návrh severní část drážních

pozemků vyčlenit z ploch pro železniční dopravu významným způsobem omezuje budoucí

možnosti zázemí nádraží rozvíjet.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě podrobného řešení ve Studii proveditelnosti ŽUP - Železniční uzel Praha, byl upraven rozsah hranic lokalit 042 / Vršovice a 768 / Nádraží Vršovice a Strašnice. Dle této studie předmětný pozemek není zahrnut do obvodu dráhy a nevyplývá tak nutnost záboru zmíněného pozemku pro potřeby železnice. S ohledem na ÚP SÚ HMP je tento pozemek zařazen do plochy určené pro provoz železniční dopravy (DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) s návazností na parkovou plochu a zastavitelné plochy s obytným či polyfunkčním využitím. Z tohoto důvodu byl, v návrhu MPP, v místě vymezen stabilizovaný stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě s blokovou strukturou taktéž s návazností na parkovou plochu. Zahrnutí těchto pozemků do lokality 042 / Vršovice může podpořit lepší začlenění území do

organismu města. Zároveň se jedná o stabilizované území dle čl. 70 odst. 1) textové části MPP; Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Zároveň není znemožněno vybudování např. pěších prostupů či podchodu. V těsné blízkosti je již vymezeno několik městských parků. Případná zástavba, která bude dotvářet městskou strukturu, musí respektovat charakter lokality a při vhodném řešení umožní efektivní využití zbytkových ploch v sousedství železničního koridoru.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3035027

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1709

Podatel | **Společenství vlastníků Čestmírova 1359/27, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHM7A

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8cda785

Lokalita | 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | (9/9)

Vyjádření

7c) Vymezení zeleného ochranného pásu podél nádraží Vršovice

V souvislosti s předešlou připomínkou žádáme, aby byl upraven návrh vymezení ploch

v severní části nástupiště s ohledem na ochranou funkci zelených ploch.

Žádáme, aby byl tento ochranný pás zeleně podél severní části nádraží Vršovice vymezen jako

„Místní park“ v návaznosti na okolní plochy Parku Jiřiny Haukové a Jindřicha Chalupeckého.

Stejně jako u předešlé připomínky se jedná o pozemek č. 2502/67 v katastru Vršovice u kterého

došlo poslední aktualizací návrhu Metropolitního plánu k podstatným změnám v neprospěch

životního prostředí. Nově je celý pozemek určený k zástavbě jako „zastavitelná obytný

lokalita“, což je v přímém rozporu se strategiemi hl. m. Prahy na adaptaci na změny klimatu a

ochranu životního prostředí.

Odůvodnění

Lokalita se nachází mezi nádražím Vršovice a ulicí Vršovická – jedná se o

svah porostlý vzrostlou zelení, který vytváří významný zelený pás clonící negativní jevy

dopravy na ulici Vršovická i z železniční dopravy. Celá lokalita je významně negativně

postižena intenzivní dopravou, proto je potřebné chránit plochy zeleně jako je právě zelený pás

podél severní části nádraží Vršovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě podrobného řešení ve Studii proveditelnosti ŽUP - Železniční uzel Praha, byl upraven rozsah hranic lokalit 042 / Vršovice a 768 / Nádraží Vršovice a Strašnice. Dle této studie předmětný pozemek není zahrnut do obvodu dráhy a nevyplyvá tak nutnost záboru zmíněného pozemku pro potřeby železnice. S ohledem na ÚP SÚ HMP je tento pozemek zařazen do plochy určené pro provoz železniční dopravy (DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) s návazností na parkovou plochu a zastavitelné plochy s obytným či polyfunkčním využitím. Z tohoto důvodu byl, v návrhu MPP, v místě vymezen stabilizovaný stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě s blokovou strukturou taktéž s návazností na parkovou plochu. Zahrnutí těchto pozemků do lokality 042 / Vršovice může podpořit lepší začlenění území do organismu města. Zároveň se jedná o stabilizované území dle čl. 70 odst. 1) textové části MPP; Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Zároveň není znemožněno vybudování např. pěších prostupů či podchodu. V těsné blízkosti je již vymezeno několik městských parků. Případná zástavba, která bude dotvářet městskou strukturu, musí respektovat charakter lokality a při vhodném řešení umožní efektivní využití zbytkových ploch v sousedství železničního koridoru.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických

důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3028865

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1710

Podatel | **DUDKOVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6L6

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8ssrb68

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s s tím, aby se pozemek č. 1502/1 stal zastavitelnou plochou

Vyjádření

Jako vlastník bytové jednotky v ulici U Lesoparku, Praha Řepy, a současně jako spoluvlastník pozemku/komunikace na parcele č. 1502/153 v k.ú. Řepy, který bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 na pozemku č. 1502/1 v k.ú. Řepy (*výměra 8020 m², typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná*), která je vymezena v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy, vznáším následující připomínku k návrhu Metropolitního plánu:

Pozemky č. 1502/1 a č. 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy na ploše se způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“ (dále jen „Předmětné území“). Požaduji, aby celé Předmětné území mělo v novém Metropolitním plánu stanoveno způsob využití odpovídající tomu stávajícímu, nikoliv aby na něm v budoucnu bylo možno vybudovat až pětipodlažní domy.

Nesouhlasím tedy s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území, se stalo nově území zastavitelné. Navrhuji tedy, aby byla předmětná plocha na pozemku č. 1502/1 změněna na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“ a to v rámci „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

Odůvodnění

Úvodem je třeba předeslat, že celý severní výběžek předmětné rozvojové plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, tedy není určen k zastavění, ačkoliv Metropolitní se zástavbou počítá, což je jedna z mnoha nesrovnalostí, který Metropolitní plán obsahuje.

Celý bytový projekt obytný soubor Lesopark Motol (jehož součástí je výše uvedená bytová jednotka a pozemek, jehož jsem vlastníkem, resp. spoluvlastníkem) se nachází na sousedních pozemcích výše uvedené rozvojové plochy (konkrétně Předmětného území), která by dle právě projednávaného Metropolitního plánu v poměrně brzké budoucnosti mohla být zastavěna až pětipatrovými objekty. Projekt Lesopark Motol sám obsahuje spíše nižší budovy s bytovými jednotkami a byl koncipován dle platného územního plánu hl. m. Prahy. Vycházel současně i z funkcí a vlastností přímo sousedního Předmětného území, které má dosud určeno způsob využití Izolační zeleň a Zeleň městská krajinná. Základním principem urbanistického návrhu celého projektu tak bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na přilehlé zelené plochy v okolí.

V případě stanovení funkce Předmětného území na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a vysokým koeficientem základního zastavení a základní podlažnosti, který byl pro tuto plochu navržen, dojde k zásadnímu narušení tohoto konceptu, ze kterého však aktuálně těží nejen obyvatelé tohoto projektu, ale celá lokalita.

Stávající plochy izolační zeleně na Předmětném území plní ochrannou a hygienickou funkci a její nahrazení funkcí rozvojovou (zastavění) s předpokládanou poměrně hustou zástavbou je v rozporu s principem udržitelného rozvoje a v rozporu s prioritou ochrany obytného prostředí hl. města Prahy. Jednak dojde ke zrušení dlouhodobě deklarované – bariérové / ochranné funkce pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou. Právě výrazná plocha zeleně, která by se dle Metropolitního plánu mohla stát dalším sídlištěm, v bezprostředním okolí projektu Lesopark Motol je pro žití v celé této lokalitě jako takové výrazně pozitivním prvkem, který využívají nemalou měrou i obyvatelé přilehlé panelákové zástavby.

Kromě tohoto se jedná o území extrémně svažité a zakládání vícepodlažních staveb v tak úzkém pásmu se jeví jako zcela nevhodné, popř. minimálně technicky a technologicky výrazně náročné. Existuje i možné riziko ohrožení stability stávajících objektů nejen v Lesoparku Motol v souvislosti s výstavbou plánovaných nových objektů.

Nadto dle biologických průzkumů se v této celé lokalitě vyskytují chráněné druhy živočichů, a sice slepýš křehký a slavík obecný. Projekt Lesopark Motol byl povolen příslušnými úřady jen díky tomu, že částečně ráz krajiny zachoval, nebyly budovány maximální možné výškové budovy a současně byly vybudovány jako kompenzační opatření adekvátní zelené plochy pro tyto ohrožené druhy. V případě, že dojde ke změně určení Předmětného území na rozvojové a tedy i zastavitelné dle stávajícího návrhu, a to navíc s velmi vysokým koeficientem základního zastavění a s vysokým koeficientem základní podlažnosti, vyrostou v našem bezprostředním okolí až

pětipodlažní objekty velmi blízko u sebe. Tím fakticky dojde skoro k vymazání zelené plochy z Předmětného území a tím dojde ke zničení všech stanovišť a hnízdních míst nejen těchto uvedených zvláště chráněných druhů.

Nadto je otázkou, jakou měrou takto hustá zástavba přispěje ke zvýšení kvality života osob nejen z Lesoparku Motol, ale i z okolní zástavby, kdy tím jednak dojde ke snížení plochy zeleně a tedy zdroje kyslíku, čistého vzduchu a volného prostranství, které jsou v hl. m. Praha již skoro vzácností s ohledem na to, že jsme se dle všeho nepoučili a všude, kde to lze jsou stavěny další sídliště a tzv. králíkárný, kde velmi často ani není možné zaparkovat.

Předem děkuji za zpětnou vazbu.

S pozdravem

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jedině či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028866

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1711

Podatel | **Výstaviště Praha, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYGBSH

Identifikátor podání Portálu Pražana | j8u5y32w

Lokalita | 826

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Sjednocení území Výstaviště

Vyjádření

Požadujeme narovnání stavu topografie Výstaviště, stanovení jeho hranic s v současnosti spravovanými plochami a jednotné využití parkových ploch v severní části. A - Změna přičlenění Nestavební transformační a rozvojové plochy 412/826/5093 z oblasti 826/Stromovka do oblasti 655/Výstaviště. B - Změna vlastností plochy 412/826/5093 z "Nestavební transformační a rozvojové plochy" na Zastavitelnost: zastavitelná stavební (300 / Zastavitelná rekreační lokalita č. 64) Typ struktury: struktura areálů vybavenosti; Způsob využití: zastavitelná rekreační; Míra stability: stabilizovaná; Struktura: Soukromá zahrada, areálová zahrada.

Odůvodnění

A - Plocha 412/826/5093 je reálně součástí areálu, za oplocením areálu Výstaviště. Vymezení plochy nerespektuje místní povrchovou situaci a využití. B - Plocha 412/826/5093 není transformační / rozvojová - z hlediska revitalizace Výstaviště je v současné chvíli revitalizovaná s jasným určením využití. Investice plynoucí do tohoto území probíhaly v letech 2019 - 2024.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména drobná úprava předmětné transformační plochy (rozloha, individuální regulativ), tj. nikoliv změna přičlenění k lokalitě či změna její zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek

využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028867

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 952, 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Benice

Vyjádření

1) Námítka - BENICE

Benice KN 274/2, KN 267/6 - LV 275 Stávající stav: Lokalita: 937 – Křeslice – Benice (KN 274/2) Kód území: N(17)P[S] Lokalita 952 – Pitkovický potok a Říčanka u Benic (KN 267/6) Kód území: N(18)K[S]
Popis: Jedná se o pozemky, které jsou součástí většího území východně od lokalit 271 Pitkovice a 150 Nové Pitkovice. Pozemky jsou v celém dotčeném území převážně zemědělsky obhospodařovány. Návrh MP: V metropolitním plánu je plánované velké rozšíření zastavitelné plochy s obytnou funkcí. Obě dotčené lokality jsou plánovány jako orná půda nebo zeleň.

Návrh vlastníka: změnit na zastavitelnou obytnou plochu s rekreační funkcí, případně jako zastavitelnou plochu s rekreační funkcí a připojit ji k lokalitě 150 - Nové Pitkovice

Odůvodnění

Jednou ze základních myšlenek metropolitního plánu je zajistit dostatek prostoru pro rekreaci obyvatel. Z tohoto důvodu by při plánovaném zvětšení plochy obytné zástavby bylo potřeba adekvátně zajistit příslušnou plochu, kde by se noví obyvatelé městské části mohli sportovně vyžít a rekreovat se. Proto i jako vlastník dvou pozemků v této oblasti navrhuji změnit určení některých pozemků (dle zákresu) na plochu zastavitelnou obytnou v kombinaci s rekreační funkcí, případně jako zastavitelnou plochu s rekreační funkcí, a připojit ji k lokalitě 150 Nové Pitkovice. Tímto řešením nebude nijak dotčena ochrana přírodní lokality Pitkovický potok a Říčanka u Benic. Připomínku podávám jako vlastník obou pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni

řídít se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028890

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Čakovice

Vyjádření**28) Námítka- Čakovice**

Čakovice KN 1317/1, KN 1318/4 - LV 436 Stávající stav: Lokalita: 921 – Ďáblice – Kbely Kód území: N(17)R[S] Popis: Jedná se o větší území, v němž se nachází i pozemky v mém vlastnictví, a které je vklíněno mezi dráhu a obytnou lokalitu 180 U Letňanského lesoparku. Pozemky jsou v dotčeném území převážně zemědělsky obhospodařovány.

Návrh MP: V metropolitním plánu je plánováno velké rozšíření zastavitelné plochy s obytnou funkcí. Obě dotčené lokality jsou navrhovány jako orná půda nebo zeleň.

Navrhovaný stav (připomínka): V lokalitě na západě sousedící s dotčeným územím určuje metropolitní plán významný rozvoj obytného charakteru. Současně je zde vyčleněn rozsáhlý městský park, který je stále kultivován. Při pohledu na situaci je zřetelné, že vklíněné území neposkytuje pohodlný a logický přístup do městského parku.

Odůvodnění

Jako významně vstřícnější k obyvatelům obytné lokality navrhuji propojit oblast zastavitelnou (180 U Letňanského lesoparku) do logičtějšího uspořádání, a to doplněním zastavitelného území (viz zakres) v kombinaci funkce obytné a funkce rekreační, která by plynule přecházela do městského parku. Toto uspořádání by se žádným způsobem nedotklo významné rekreační oblasti lokality 921 Ďáblice – Kbely.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že v platném ÚP jsou vymezeny nezastavitelné plochy - převážně LR - lesní porosty. Jednalo by se o nekoncepční rozšiřování zastavitelných ploch na úkor volné krajiny.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Poživatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028893

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 513, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Červený Vrch

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu Prahy – lokalita č. 513 Sídliště Červený vrch

Podávám námítku k návrhu Metropolitního plánu Prahy (dále jen „MPP“), která se týká navržené podlažnosti plochy 800/513/2033, konkrétně pozemku parcelní číslo 1271/1, katastrální území Vokovice, v lokalitě 513 Sídliště Červený vrch. Námítku podávám jako spolumahitel sousedících pozemků parcelní číslo 1282/47, 1282/48 a 1282/59 a majitel dvou bytových jednotek - číslo 807/702 a 807/904 v bytovém domě umístěném na sousedícím pozemku parcelní číslo 1282/47, vše v katastrálním území Vokovice na LV 3979 (vlastnictví bytů), resp. na LV 3946 (spoluvlastnictví pozemků).

V souladu s naší podanou připomínkou v předchozí fázi společného jednání k MPP požaduji:

snížit výškovou hladinu na ploše 800/513/2033, konkrétně na pozemku parcelní číslo 1271/1, tj. snížit navrženou podlažnost na této ploše z čísla 4 na číslo 2, tj. na max. 2 nadzemní podlaží tak, jak to bylo uvedeno v předešlém návrhu MPP na východní části tohoto pozemku.

Odůvodnění

Můj požadavek je plně podložen následujícími argumenty:

a) Odborné závěry studie SEA

V souvislosti se žádostí o změnu ÚP č. Z1223/06 (změna části plochy pozemku parc. č. 1271/1 z funkce VV na OB) bylo před několika lety požadováno vypracování SEA. Zhodnocení vlivů této změny ÚP hovořilo doslova o extenzivním využití plochy, oslabení veřejné prospěšnosti, posílení bydlení v interakční zóně urbánního a přírodního prostředí apod. Dále zde bylo zdůrazněno, že směrem k přírodnímu zlomu (okraji Šáreckého údolí) by se výstavba měla v každém případě snižovat (dokument přikládám jako Přílohu č. 1) Tento názor osobně potvrdil při setkání na předmětném pozemku i pan Ing. arch. Willy Hána, tehdejší vedoucí týmu zpracovatelů SEA. Z tohoto důvodu požaduji upravit výškovou regulaci na 2 nadzemní podlaží na pozemku parcelní číslo 1271/1.

b) Umístění a specifika pozemku

Návrh Metropolitního plánu na 4 nadzemní podlaží postrádá jakoukoliv logiku. Pozemek sousedí severně se zahrádkovou kolonií. Pozemek je v nejexponovanější části lokality, tj. těsně na hranici přírodního parku Šárka – Lysolaje a sousedícího lesa, nadto na pozemku s opakovaně prokázaným výskytem zvláště chráněných živočichů (slepýšů, ještěrek, prskavců a dalších), v prostoru, který je komunikačním místem mezi již existující výstavbou a zalesněným vrcholem Červeného Vrchu s lesním dětským hřištěm a s přístupovými pěšími cestičkami do Šáreckého údolí. Výstavbou rezidenčního komplexu Terasy Červený Vrch společností Skanska již přišli místní obyvatelé o naprostou většinu původně zelené plochy pro svoje vycházky a relaxaci. Pokud by měl být pozemek zastavěn, tak pouze nízkými stavbami, které budou tvořit přechod mezi současnou zástavbou a přírodním parkem s lesem a se zahrádkovou kolonií, tj. výstavbou, která bude maximálně vstřícná k životnímu prostředí i s ohledem na nárůst počtu obyvatel v této exponované části lokality. Jsem přesvědčen, že minimalizace výstavby tj. i snížení podlažnosti na 2 nadzemní podlaží na tomto pozemku je jednoznačně ve veřejném zájmu.

c) Dopravní obslužnost

Důležitým argumentem pro změnu výškové regulace na max. 2 nadzemní podlaží je i velmi problematická dopravní obslužnost tohoto pozemku na Červeném Vrchu. Nevede k němu žádná pojmenovaná městská komunikace, ale pouze úzká asfaltová cesta mezi místním oddělením PČR a budovou Gymnázia Arabská. Cesta má šířku pouze 5 m, pro dosažení požadovaných 6 m šířky by musel být „ukrojen“ 1 m ze zeleného parku před gymnáziem a další rozšíření do zeleně by bylo potřeba pro vybudování řádného chodníku. Ulice je přitom slepá a pro obyvatele bydlící na pozemku a jejich návštěvníky neexistuje možnost jiného vjezdu a výjezdu než do další poměrně úzké jednosměrné Arabské ulice. Další větší zvyšování počtu nových obyvatel na tomto malém prostoru Červeného vrchu je i z dopravních

důvodů nežádoucí. Jsem proto přesvědčen, že je žádoucí a logické, aby počet nových obyvatel na pozemku parc. č. 1271/1 a tím i zvýšení dopravního zatížení bylo co možná nejnižší.

d) Pozemek parc.č. 1271/1 jako supervizuální krajinný prvek oblasti Šárecké krajiny

Územně analytické podklady hl. m. Prahy z roku 2008 vypracované společností LÖW & spol., s.r.o. pod vedením Doc. ing. arch. Jiřího Löwa pro MHMP, Útvar rozvoje hl. m. Prahy, jsou dle vyjádření pana Fejfara, vedoucího Kanceláře zelené infrastruktury na IPR, stále platné a její část s výčtem oblastí krajinného rázu v Praze nebyla žádným jiným materiálem nahrazena. Tento dokument jmenuje na straně 21 mezi celkem padesáti pražskými supervizuálními krajinnými prvky pod pořadovým číslem 14 i oblast Šárecké krajiny (příslušnou část dokumentu příkládám jako Přílohu č. 2), jejíž součástí je nepochybně i předmětný pozemek parc. č. 1271/1, který nadto přímo sousedí s přírodním parkem Šárka-Lysolaje. Jak se uvádí na straně 41 výše uvedeného dokumentu, oblast Šárecké krajiny, tzn. i pozemek parc. č. 1271/1, který je její součástí, si zaslouží zvýšenou ochranu hodnot krajinného rázu! Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že na pozemku parc. č. 1271/1, který je posledním zastavitelným pozemkem nejbližší k přírodní hraně Šáreckého údolí, má naprosté opodstatnění požadovat nízkou podlažnost, kterou určitě nejsou navržena 4 nadzemní podlaží. Také z tohoto důvodu požadují snížit na pozemku parc. č. 1271/1 podlažnost na 2 nadzemní podlaží.

e) Vzájemná souvislost s plánovanou výstavbou s funkcí VV na východní části plochy

Na ploše 800/513/2033 jsou dlouhodobě prokazované a v nálezové databázi NDOP zaevidované nálezy velkého počtu zvláště chráněných živočichů - ještěrky obecné, slepýše křehkého, prskavce ad. V rámci již zastaveného územního řízení s cílem zastavět východní část předmětné plochy vydala SCHKO Český kras Rozhodnutí o výjimce ze základních podmínek ochrany zvláště chráněných živočichů (příkládám jako Přílohu č. 3). Uvedené Rozhodnutí bylo vydáno za podmínky nezastavitelnosti zbývajících částí pozemku parc. č. 1271/1, tj. západní části plochy s funkčním využitím OB. Dle Rozhodnutí má nezastavitelná část pozemku sloužit jako náhradní biotop pro zvláště chráněné živočichy. Stejný požadavek jako SCHKO uvedla ve svém vyjádření i AOPK České republiky, středisko Praha, ve svém Vyjádření z 6.6. 2008 a stejně se vyjádřil i Český svaz ochránců přírody, herpetologická ZO 01/68, který prováděl biologické studie a pozorování na pozemku. Pokud by tedy po nutném souhlasu odpovědného orgánu ochrany přírody a vyřešení náhradního biotopu pro chráněné druhy měla být na zbývajících západní části plochy 800/513/2033 vůbec nějaká obytná výstavba, tak jistě ta nejnižší, co nejméně zatěžující pozemek. I z tohoto

důvodu požadujeme snížit výškovou regulaci na 2 nadzemní podlaží na celé ploše 800/513/2033 tj. na pozemku parc. č. 1271/1.

f) Architektonický návrh na obytnou výstavbu majitele pozemku

Tato moje námitka k MPP není ani v rozporu se stavebními záměry majitele pozemku parc. č. 1271/1, společností Theta Real s.r.o. Společně s dalšími majiteli sousedících pozemků otevřeně jednáme s majitelem pozemku o jeho plánech na jeho stavební využití. V rámci těchto jednání nám majitel pozemku a zároveň investor předložil první architektonický návrh na zástavbu části pozemku s funkcí OB, a to dvoupodlažní řadovou výstavbou včetně návrhu ponechat část pozemku nezastavěnou pro vybudování náhradního biotopu pro zvláště chráněné druhy živočichů po jejich transferu z východní části pozemku. Naše námítky tak nejsou v rozporu s plány majitele pozemku, ale plně odpovídají jeho stavebním záměrům. I tento podstatný argument je důležitý a doplňuje moji námitku s požadavkem snížit výškovou regulaci na 2 nadzemní podlaží na pozemku parc. č. 1271/1.

Věřím, že vzhledem k uvedeným argumentům bude na pozemku parcelní číslo 1271/1, katastrální území Vokovice, upravena v novém Metropolitního plánu podlažnost na mnou požadované 2 nadzemní podlaží.

Přílohy: 1. SEA - Vyhodnocení vlivů vlny 06 – změna funkce části pozemku parc.č. 1271/1 (výběr)

2. Územně analytické podklady hl. m. Prahy z roku 2008 (výběr)

3. SCHKO Český kras – připomínka k návrhu změn vlny 06 týkající se pozemku parc.č. 1271/1

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava rozsahu občanské vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu).

S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028869

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 956

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Dubeč

Vyjádření

3) Námítka- Dubeč

Dubeč KN 1502/23, KN 1502/24 - LV 1078 Stávající stav: Lokalita: 956 – Říčanka u Dubče Kód území: N(18)K[S] Popis: Jedná se o pozemky sevřené do ohybu vodního toku (Říčanský potok), do něhož je ze severu umístěna stávající i předpokládaná bytová zástavba. Pozemky jsou v současné době zemědělsky obhospodařované. Návrh MP: Nezastavitelná krajinná oblast s určením pozemku jako orná půda. Navrhuji, aby na pozemcích KN 1502/23 a KN 1502/24 v k.ú. Dubeč bylo navrženo zastavitelné území pro obytnou zástavbu v intencích typu stávající či již plánované okolní výstavby.

Odůvodnění

Navrhovaný stav (připomínka): Záhyb řeky, v němž jsou situovány oba pozemky, zde funguje jako přirozené ozelenění zástavby lokality 281 Dubeč, avšak je zřejmé, že poměrně rozsáhlé území zemědělsky obhospodařované půdy nemá pro obyvatele Dubče významnější přínos. Vtělení obytného bloku na pozemcích KN 1502/23 a KN 1502/24 by vhodně rozčlenilo fyzicky nevyužitelné území v zátočině Říčanského potoka a kolem by mohl vzniknout využitelný prostor pro rekreační účely, který by respektoval lokální biokoridory. Je logické, že velké plochy nevyužité v souvislosti s obytnou funkcí hlavního města, tady městské části Dubeč, by se měly soustředit na okraj Prahy či za jeho hranici, tak jak je ostatně metropolitní plán koncipován.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028870

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 942, 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Hájek u Uhříněvsi

Vyjádření**4) Námítka- Hájek u Uhříněvsi**

Hájek u Uhříněvsi (KN 237/28, KN 237/71, KN 237/73, KN 251/9, KN 251/15, KN 251/35, KN 251/46, KN 251/50) - LV 378, (KN 251/52) - LV 814 (spoluvlastník) a Koloděje (KN 639/2) - LV 280 Stávající stav: Lokalita: 942 – Dubeč – Uhříněves Kód území: N(17)P[S] Popis: Jedná se o pozemky, které jsou součástí rozsáhlého území využívaného v současné době fakticky převážně jako zemědělská půda. Návrh MP: nezastavitelná produkční plocha určená jako zemědělská krajina v rovině Navrhují určit území jako zastavitelnou nestavební plochu s rekreačním využitím, což je v souladu s koncepcí vytvářet celoměstsky významné plochy pro volnočasové aktivity obyvatel Prahy.

Odůvodnění

Jako vlastník některých pozemků v daném území jsem přesvědčen, že uvedená plocha na pomezí městských částí Praha – Koloděje a Hájek u Uhříněvsi by byla vhodná pro umístění rozsáhlé plochy s využitím pro sportovní a rekreační aktivity. Takto pojatá plocha by se mohla stát spojovacím článkem obyvatel obou městských částí a současně stále zůstane obranou před nežádoucím rozšiřováním zastavěné plochy bytovou zástavbou a srůstáním městských částí. Připomínku podávám jako vlastník většího množství pozemků v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníku pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028868

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Cholupice

Vyjádření**2) Námítka- Cholupice**

Cholupice KN 260/13 - LV 123 Stávající stav: Lokalita: 934 – Cholupice – Hrnčíře Kód území: N(17)P[S] Popis: Jedná se o jednotlivý pozemek přímo na severní straně přiléhající k oplocené zahradě s rodinným domem. V současnosti se jedná o ornou půdu, která je zemědělsky obhospodařovaná. Návrh MP: Dotčená plocha je v metropolitním plánu vedena jako orná půda. V přímém dotyku je jiná plocha přírodě blízká, která je ve skutečnosti zahrada s rodinným domem. Navrhovaný stav (připomínka): Vzhledem k tomu, že na severní části pozemku KN 260/13 k pozemku přiléhá funkční zahrada, navrhuji tedy rozšířit plochu určenou jako zahrada i na pozemek KN 260/13 v k.ú. Cholupice. Připomínku podávám jako vlastník tohoto pozemku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanovit podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného

stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028871

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Jinonice

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – změna funkčního využití pozemků p.č. 1160, 1161/1, 1162, 1163, 1164, k.ú. Jinonice

Jako vlastník pozemků parc. č. 1160, 1161/1, 1162, 1163, 1164 v katastrálním území Jinonice (dále jen „pozemky“) podávám v zákonné lhůtě tuto zásadní připomínku k návrhu nového Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MP“).

1. Popis problému: Rozpor mezi návrhem MP a skutečným stavem

Dotčené pozemky tvoří jeden ucelený funkční celek. V současném stavu (a dle platného ÚP) je toto území vedeno převážně jako **sad**, přičemž menší část byla definována jako louka/pastvina.

Návrh nového MP však **všechny tyto pozemky souhrnně a nesprávně zařazuje do funkčního využití louka/pastvina**.

S tímto navrhovaným zařazením zásadně nesouhlasím, neboť je v příkrém rozporu se skutečným a aktivně podporovaným využitím pozemků.

Odůvodnění

Odůvodnění: Probíhající revitalizace sadu

Klíčovým důvodem mého nesouhlasu je fakt, že na celém dotčeném území aktuálně probíhá **rozsáhlá a nákladná revitalizace stávajícího sadu**.

Mým cílem je obnova a zachování plnohodnotné funkce ovocného sadu, což je činnost nejen v souladu s původním charakterem území, ale také vysoce žádoucí z hlediska ekologie, biodiverzity a zachování krajinného rázu.

Návrh MP, který toto území mění na pouhou "louku/pastvinu", zcela ignoruje tuto významnou probíhající investici a skutečný stav. Navrhované využití je fakticky nesprávné a šlo by proti smyslu vynakládané práce na obnovu sadu.

3. Návrh řešení

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a probíhající revitalizaci **žádám, aby bylo funkční využití (kultura) pro všechny dotčené pozemky parc. č. 1160, 1161/1, 1162, 1163, 1164 v k.ú. Jinonice v návrhu Metropolitního plánu změněno na "sad",** případně na jinou odpovídající kategorii, která plně reflektuje charakter ovocného sadu.

Zachování funkce sadu je v souladu s péčí o krajinu a podporuje ekologickou stabilitu území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028872

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Kolovraty 1

Vyjádření**6) Námítka- Kolovraty**

Kolovraty KN 737/13 - LV 787 Stávající stav: Lokalita: 939 – Uhřetěves - Nedvězí Kód území: N(17)P[S] Popis: Jedná se o pozemek přímo přiléhající ke komunikaci Přátelství spojující Uhřetěves u Prahy, Kolovraty a Říčany u Prahy. Pozemek je situován ve směru jízdy do Prahy a v současnosti je zemědělsky obhospodařován.

Návrh MP: Nezastavitelná produkční lokalita s určením jako zemědělská krajina v rovině.

Navrhovaný stav (připomínka): Dotčený pozemek se nachází v klínovitém území mezi stávající ulicí Přátelství a plánovanou rychlostní komunikací, která je součástí tzv. Pražského okruhu. Na druhé straně ulice Přátelství se počítá podél dlouhého úseku této ulice s využitím území jako zastavitelná produkční plocha, která odstiňuje oblast určenou k bydlení, ať už stávajícímu či budoucímu, od provozu na komunikaci. Lokalita na druhé straně ulice Přátelství je obdobně vhodná pro umístění zastavitelné produkční plochy pro umístění produkčních areálů tak, aby byla plně využita návaznost na frekventovanou komunikaci Přátelství.

Navrhuji umístit zde v návaznosti na stavbu Pražského okruhu zastavitelnou oblast s produkční funkcí k umístění produkčních areálů tak, aby lokalita působila jako ucelený komplex s dostatečnou perspektivou vývoje oblasti. Současně by umístění produkčních areálů mezi obě komunikace mohlo sloužit jako hluková clona snižující hlukovou zátěž z kapacitní komunikace městského okruhu,

která zde vystupuje z tunelu na povrch. Připomínku podávám jako vlastník jednoho z pozemků v území.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Poživatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028873

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 938

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Kolovraty 2

Vyjádření**7) Námítka- Kolovraty 2**

4Kolovraty KN 815/19 - LV 787 Stávající stav: Lokalita: 938 – Benice - Kolovraty Kód území: N(17)P[S] Popis: Jedná se o pozemek nacházející se v rozsáhlé ploše zemědělských pozemků. Pozemek je v současnosti zemědělsky obhospodařován.

Návrh MP: Nezastavitelná produkční lokalita s určením jako zemědělská krajina v rovině. Na pozemku je situován prvek přírodní plochy č. 412/938/5315.

Navrhovaný stav (připomínka): Uvedený pozemek je v metropolitním plánu zatížen zcela nekonceptně a bezdůvodně prvkem přírodní plochy č. 412/938/5315, k čemuž z hlediska skutečného stavu krajiny a tohoto území není žádný důvod. Navíc je pozemek tímto zásahem hospodářsky znehodnocen. Uplatňuji tedy připomínku jako jeden z vlastníků pozemků, aby pozemek KN 815/19 v plné své výměře zůstal jako orná půda a ani jiný pozemek v této oblasti v mém vlastnictví žádným obdobným prvkem zatížen nebyl. Jedná se zejména o pozemky KN 815/20, KN 820/14, KN 819/38 a KN 815/21. Připomínku podávám jako vlastník uvedených pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028874

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Královice

Vyjádření**9) Námítka- Královice**

Stávající stav: Lokalita: 957 – Rokytka u Kolodějů Kód území: N(18)K[S] Popis: Jedná se o ucelené území v jednotném vlastnictví na hranici katastrálního území v sousedství k.ú. Hájek u Uhříněvsi. Toto území obklopuje zástavbu staršími rodinnými usedlostmi včetně hřbitova U Markéty. Na tomto území se historicky nacházel sad, což zobrazoval i platný územní plán Prahy. Všechny tyto pozemky se i v současné době užívají k hospodaření a vlastník postupně sad obnovuje. V přímé návaznosti na tyto pozemky leží pozemek KN 273 též v mém vlastnictví. Tento pozemek je v platném územním plánu určen k zastavění a v současné době je již zpracována a projednávána dokumentace k územnímu a stavebnímu povolení pro výstavbu izolovaného rodinného domu přízpůsobeného lokalitě. Tento rodinný dům pak bude zázemím pro efektivní obhospodařování okolních pozemků, jichž se tato připomínka týká. Návrh MP: nezastavitelná přírodní plocha s určením jako krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině.

Navrhovaný stav (připomínka): V metropolitním plánu je určeno toto území jako zemědělská půda, což neodpovídá jejímu charakteru. V platném územním plánu byla velká část území určena jako sady a byla tak i užívána. Není tedy důvodu toto určení měnit. Do územního plánu žádám změnit určení všech uvedených pozemků na pozemky s využitím jako ovocný sad. Připomínku podávám jako vlastník všech pozemků v území včetně sousedního pozemku KN 273.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a

v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.
Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli
a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha
P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028875

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Královice - OB

Vyjádření

Věc: Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – pozemek p.č. 273, k.ú. Královice

Jako vlastník pozemku parc. č. 273 v katastrálním území Královice podávám v zákonné lhůtě tuto zásadní připomínku k návrhu nového Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MP“).

1. Popis problému: Změna funkčního využití

V dosud platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“) je pozemek p.č. 273, k.ú. Královice, veden jako **stavební pozemek** v ploše s funkčním využitím **OB – čistě obytné**. Na základě tohoto platného ÚP jsem plánoval výstavbu **rodinného domu**.

V novém návrhu MP je však tentýž pozemek p.č. 273, k.ú. Královice, nově zařazen do plochy s funkčním využitím **louka/pastvina**. Jedná se tedy o změnu ze zastavitelného území na nezastavitelné.

S touto navrhovanou změnou kategoricky nesouhlasím.

Odůvodnění

2. Odůvodnění: Zmařené investice a legitimní očekávání

Na základě platného ÚP a v dobré víře v kontinuitu územního plánování jsem již vynaložil **nemalé finanční prostředky** na přípravu svého stavebního záměru.

Konkrétně se jedná o:

- Náklady na zpracování kompletní projektové dokumentace.
- Náklady na veškerá související zajištění všech potřebných stanovisek a dokumentů.

Navrhovaná změna funkčního využití by znamenala **naprosté zmaření těchto již vynaložených investic** a faktické znehodnocení mého pozemku.

3. Vstřícné kroky vůči městské části

Rád bych zdůraznil, že v rámci přípravy tohoto projektu a v souladu s tehdejšíím rozvojem dané lokality jsem v minulosti jednal vstřícně a v součinnosti s orgány místní samosprávy.

Důkazem toho je fakt, že jsem **bezúplatně převedl (daroval) části jiných pozemků** v mém vlastnictví ve prospěch Městské části Královice za účelem výstavby veřejně prospěšné komunikace. Tento krok byl učiněn v legitimním očekávání, že budu moci na sousedním pozemku p.č. 273 realizovat svůj stavební záměr, jak platný ÚP umožňoval.

Navrhovaná změna je tak v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany legitimního očekávání.

4. Návrh řešení a upozornění na škodu

Pokud by došlo ke schválení MP ve znění, které mění pozemek na nezastavitelný, **vznikla by mi tím přímá a výrazná škoda**. Tuto škodu, sestávající jak ze zmařených investic, tak ze znehodnocení pozemku, bych byl nucen po schvalovateli plánu (Hl. m. Praha) **vymáhat soudní cestou včetně náhrady**.

Žádám proto, aby byl pozemek p.č. 273, k.ú. Královice, v návrhu Metropolitního plánu ponechán v zastavitelném území a aby jeho funkční využití odpovídalo původnímu záměru, tj. ploše určené k obytné zástavbě, v souladu s platným ÚP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se

uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028876

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Lipence

Vyjádření**11) Námítka-Lipnce**

Lipence KN 2259/14 - LV 1363 Stávající stav: Lokalita: 912 – Lipence - Zbraslav Kód území: N(15)P[S] Popis: Pozemek je součástí rozsáhlého území vklíněného mezi lokality 260 – Lipence s kódem území Z(05)O[S] a 406 – Kazín s kódem území Z(06)O[T], které je v současné době fakticky využíváno převážně jako zemědělská půda. Návrh MP: nezastavitelná produkční plocha s určením jako leso – zemědělská krajina Navrhovaný stav (připomínka): Vzhledem k dispozici, kdy je uvedený pozemek situován do oblasti vklíněné mezi stávající a rozvojové plochy určené k bydlení, bylo by vhodné vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel Prahy v následujících letech obytnou lokalitu 406 - Kazín rozšířit dle zákresu východním směrem. V současné době již probíhá ve změnách platného územního plánu v uvedené oblasti proces uvedení do souladu se skutečností u ploch již užívaných k bydlení. V platném územním plánu již bylo toto území logicky pojato jako rozvojová plocha. Jako minimální variantu navrhuji posunutí východního okraje rozvojové plochy tak, aby zahrnovala pozemek KN 2259/14 (viz zákres v mapě). Připomínku podávám jako vlastník jednoho z pozemků v oblasti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028877

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 920

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Miškovice 1

Vyjádření**12) Námítka- Miškovice 1**

Miškovice KN 310/7 - LV 251 Stávající stav: Lokalita: 920 – Miškovice
- Kbely Kód území: N(17)P[S]

Popis: Jedná se o pozemek v mém vlastnictví, který se nachází v malém území přímo sousedícím se stávající zástavbou rodinnými domy se strukturou označenou číslem 412/234/5275. V současné době je toto malé území fakticky využíváno jako zemědělská půda.

Návrh MP: nezastavitelná produkční plocha s určením jako zemědělská krajina v rovině.

Navrhovaný stav (připomínka): Pozemky v přiloženém zákresu jsou situačně vhodné pro dorovnání zastavitelné lokality s přímou návazností na již zastavěné území. Zobrazený trojúhelníkový tvar nemá žádný logický důvod pro to, aby byl ponechán jako nezastavitelné území. Proto navrhuji, aby bylo zastavitelné území s obytnou funkcí - lokalita 234 Miškovice- rozšířeno a zarovnáno dle zákresu. Připomínku podávám jako vlastník pozemku v území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že v platném ÚP je vymezena nezastavitelná plocha ZMK (zeleň městská a krajinná). Jednalo by se o nekoncepční rozšiřování zastavitelných ploch na úkor volné krajiny.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028878

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 922, 234

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Miškovice 2

Vyjádření**3) Námítka- Miškovice 2**

Miškovice KN 330/31, KN 330/17 - LV 251 (vlastník), KN 330/39 - LV 664 (spoluvlastník) Stávající stav: Lokalita: 922 – Ďáblice - Miškovice
Kód území: N(17)P[S]

Popis: Pozemky jsou součástí území mezi stávající obytnou zástavbou v lokalitě 234 Miškovice se strukturou zástavby s číslem 413/234/2098 a komunikací spojující Miškovice a Třeboradice. V současné době je území fakticky využíváno jako zemědělská půda.

Návrh MP: nezastavitelná produkční plocha s určením jako zemědělská krajina v rovině, část KN 330/31 je určena jako rozvojová plocha pro bydlení. Navrhovaný stav (připomínka): Vzhledem k tomu, že stávající zástavba s číselným označením 413/234/2098 nesystémově vyčnívá z ucelené kompozice lokality, navrhuji s výhledem na rozvoj obce posunout hranici zastavitelného území (lokality 234 – Miškovice) dle přiloženého zákresu až ke komunikaci vedoucí do Třeboradic, aby tím byla zajištěna prostupnost území a dopravní obslužnost, neboť vyčnívající zástavba je v současné době dopravně obsloužena zcela nedostatečně. Zároveň by se tím vyřešila problematika dosažitelnosti území pro vozidla IZS. Toto řešení je plně slučitelné jak s variantou srůstání okolních obcí do jednoho celku, tak i s eventualitou zachování samostatnosti jednotlivých městských částí. Připomínku podávám jako vlastník několika pozemků v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že v platném ÚP je vymezena nezastavitelná plocha OP (orná půda) a ZMK (zeleň městská a krajinná). Jednalo by se o nekoncepční rozšiřování zastavitelných ploch na úkor volné krajiny.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028879

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 920, 234, 727

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Miškovice 3

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – změna funkčního využití pozemků p.č. 310/6, 310/10, 311/7, 311/10,311/3, 311/18,311/15,311/19, 314/2, 314/9, k.ú. Miškovice na zastavitelnou produkční transformační plochu

Jako vlastník pozemků parc. č. 310/6, 310/10, 311/7, 311/10,311/3, 311/18,311/15,311/19, 314/2, 314/9 v katastrálním území Miškovice (dále jen „pozemky“) podávám tuto zásadní připomínku k návrhu Metropolitního plánu (MP).

V návrhu MP jsou dotčené pozemky vymezeny jako nezastavitelná plocha s využitím typu „polní“ / „produkční krajina“.

**S tímto vymezením nesouhlasím a navrhuji změnu na:
Zastavitelnou produkční transformační plochu (určenou pro výrobu, skladování či logistiku).**

Odůvodnění

1. Ideální dopravní napojení a strategická poloha Klíčovým faktorem pro umístění produkčních a logistických ploch je kvalitní dopravní infrastruktura. V bezprostřední blízkosti mých pozemků je plánována výstavba **nové velkokapacitní komunikace**. Pozemky disponují možností jednoduchého a přímého napojení na tuto komunikaci. Tato poloha je pro produkční funkci naprosto ideální, neboť umožňuje efektivní obsluhu území nákladní dopravou, aniž by byla zatěžována síť místních komunikací v obytných zónách.

2. Synergie s Vysokorychlostní tratí (VRT) Územím jsou rovněž plánovány trasy **Vysokorychlostní železniční tratě (VRT)**.

Kombinace silniční a železniční infrastruktury vytváří z této lokality strategický bod s vysokým potenciálem. Využití pozemků pro produkci a logistiku je v souladu s moderními trendy multimodální dopravy a efektivního využívání koridorů technické infrastruktury.

3. Efektivní využití území zatíženého infrastrukturou Ponechání pozemků v kategorii „pole“ v těsné blízkosti dálnice a VRT je z hlediska územního rozvoje neefektivní. Zemědělská produkce v těsném sousedství těchto liniových staveb je problematická (znečištění, přístup). Naopak, produkční a skladové haly jsou vůči hluku a provozu z dálnice/železnice imunní. Umístění produkční zóny do tohoto koridoru je tak urbanisticky nejvhodnějším řešením – vytvoří se pracovní příležitosti tam, kde je doprava, a ušetří se klidové lokality jinde.

Závěr: Vzhledem k výborné dopravní dostupnosti a plánovaným infrastrukturním stavbám (velkokapacitní komunikace, VRT) žádám o přefazování pozemků do **zastavitelné produkční transformační plochy**. Toto řešení podpoří ekonomický rozvoj lokality a logicky využije území v dopravním koridoru.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že v platném ÚP jsou vymezeny nezastavitelné plochy - převážně OP (orná půda) a ZMK (zeleň městská a krajinná). Jednalo by se o nekoncepční rozšiřování zastavitelných ploch na úkor volné krajiny.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f)

a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací

dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028880

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Radotín

Vyjádření

15) Námítka- Radotín

Radotín KN 1517/14, KN 1501/1, KN 1517/15 - LV 2205 Stávající stav: Lokalita: 930 – Údolní niva Berounky - západ Kód území: N(17)R[S] Popis: Jedná se o pozemky přímo přiléhající k frekventované cyklostezce, v sousedství se nachází zastavěný areál stájí a výběhů pro koně, drobné občerstvení. Pozemek byl zpustlý, novým vlastníkem zkulturnován a dnes je využíván zemědělsky. Návrh MP: Nezastavitelná rekreační oblast s určením pozemku jako louka, pastvina. Navrhovaný stav (připomínka): Pozemky jsou situovány přímo u cyklostezky mezi Radotínem a Černošicemi. V návrhu metropolitního plánu je nově plánovaná lávka přes Berounku (640/-/52), která bude propojovat rekreační oblast Radotína a Lipenců, čímž zajistí posílí rekreační význam této oblasti. Lávka ústí na straně Radotína přímo u dotčených pozemků. Tím se toto území stává nástupním místem pro zázemí cyklostezky a logicky by bylo vhodné připojit uvedené pozemky jako sportoviště do jednoho celku. Navrhuji změnit způsob využití pozemků dle přiloženého zákresu na pozemky s využitím obdobným jako okolní pozemky, tedy sloužící k rekreačním účelům v návaznosti na existující cyklostezku a plánovanou lávku přes Berounku. Připomínku podávám jako vlastník uvedených, ale i dalších pozemků v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028891

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 631, 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Řeporyje

Vyjádření**30) Námítka- Řeporyje**

Řeporyje KN 1538/252 - LV 1260 Stávající stav: Lokalita: 909 – Zličín – Řeporyje, 248 – Řeporyje Z(05)/O[S] Kód území: N(15)P[S] Popis: Jedná se o pozemek nacházející se v ploše zemědělských pozemků. Pozemek je v současnosti zemědělsky obhospodařován. Návrh MP: Jedna část pozemku spadá do lokality 909 Zličín – Řeporyje a druhá část do lokality 248 Řeporyje s kódem území Z(05)/O[S] v samostatné zastavitelné produkční ploše. Navrhovaný stav (připomínka): Uvedený pozemek je hranicí lokality rozdělen na dvě části, kdy menší část pozemku je součástí lokality 248 Řeporyje jako zastavitelná produkční plocha, a větší část pozemku je součástí lokality 909 Zličín – Řeporyje a je určena metropolitním plánem jako orná půda. Rozdělení malého pozemku na dvě části s naprosto rozdílným využitím bude do budoucna komplikací při realizaci jakéhokoli projektu na území určeném k zastavění. Týká se to i dalších pozemků v místě. Pro zjednodušení jakékoli budoucí realizace navrhuji, aby do zastavitelné plochy spadaly vlastnický celé pozemky, tedy aby se v zákrese vyznačená oblast připojila k lokalitě 248 Řeporyje a byla celá určena jako zastavitelná produkční plocha. Tím dojde i k zefektivnění využití zastavitelného území, které bude mít vhodnější zhruba lichoběžníkový tvar. V souvislosti se zapracováním této změny by došlo k posunutí hranice regionálního biocentra, jehož funkce vzhledem k jeho velikosti a tvaru nebude nijak omezena. Připomínku podávám jako vlastník jednoho z pozemků v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028892

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Řepy

Vyjádření**31) Námítka- Řepy**

Řepy KN 1337/81, KN 1337/82 - LV 736 Stávající stav: Lokalita: 907 – Zličín – Veleslavín Kód území: N(15)R[S] Popis: Jedná se o malé území, v němž se nachází i pozemky v mém vlastnictví. V dotčeném území je umístěna stavba plynárenského zařízení, které je oploceno. Návrh MP: Dotčená plocha je vedena v metropolitním plánu jako jiná plocha přírodě blízká a na východě přímo přiléhá k nově vzniklé zastavitelné ploše se strukturou 413/215/2267 a též k malé ploše s rekreační funkcí. Navrhovaný stav (připomínka): V návaznosti na již zastavěnou plochu plynárenského zařízení, nově navrženou obytnou plochu a sousední malou rekreační plochu navrhuji rozšířit obytnou plochu zastavitelnou dle grafického znázornění (příloha) a připojit tuto plochu do lokality 215 Řepy, k níž plynárenské zařízení bezpochyby patří. Připomínku podávám jako vlastník dvou uvedených pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028881

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | Stodůlky

Vyjádření**16) Námítka- Stodůlky**

Stodůlky KN 2334, KN 2335/5 - LV 11430 Stávající stav: Lokalita: 967 – Prokopské a Dalejské údolí Kód území: N(19)K[S] Popis: Jedná se o 2 sousedící pozemky situované pod sídlištěm v lokalitě 249 Velká Ohrada.

Návrh MP: nezastavitelná přírodní plocha s určením jako krajina výrazných údolí.

Navrhovaný stav (připomínka): Pozemky se nachází v blízkosti sídliště Velká Ohrada. V celé oblasti jsou roztroušeny jednotlivé samoty, které oživují ráz krajiny. Pozemky se nacházejí v mírném svahu pod sídlištěm směrem k Prokopskému údolí, na pozemcích se v remízku často vyskytuje odpad, který pak hyzdí jinak příjemnou krajinu. Vzhledem k charakteru oblasti navrhuji zde umístit jednu malou samotu s obytnou funkcí, která by byla oživením a současně by se tím řešil problém se vznikající černou skládkou. Návrh je též inspirován i rozšiřujícím se využíváním pozemků obdobného charakteru, na něž z jedné strany přiléhá nová zástavba v ulici Nad Dalejským údolím a z druhé strany lesy náležející k Prokopskému a Dalejskému údolí. Připomínku podávám jako vlastník obou pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3028882

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 846

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Troja

Vyjádření**17) Námitka- Troja**

Troja – KN 1627 - LV 664

Stávající stav: Lokalita: 846 – Vltava IV. Kód území: Z(12)R[S] Popis: Jedná se o malé území, jehož je pozemek KN 1627 součástí a které je v návrhu metropolitního plánu zahrnuto do lokálního biocentra. Toto biocentrum při přechodu Vltavy vytváří nelogický zub. Jedná se o území, na němž je umístěn protipovodňový val a komunikace. Narovnání hranice biocentra žádným způsobem nepoškodí jeho funkci a odpovídá i tomu, že pozemky jsou v současnosti využívány k rekreačním účelům i v souvislosti s vedle stojící loděnicí.

Návrh MP: pozemek je součástí lokálního biocentra

Navrhovaný stav (připomínka): navrhuji posunout hranici lokálního biocentra, čímž by se dalo do souladu skutečné využívání pozemku jako součást funkčního zázemí loděnice s předpokládaným sportovním využitím určeným v metropolitním plánu, a funkce biocentra by tak zůstala v plné míře zachována. Dále oproti původní verzi Metropolitního plánu byla nepochopitelně zmenšena plocha využití pro sportovní aktivity, přestože zde stále probíhají a území je v současné době takto užíváno. Navrhuji tedy návrat do původního stavu před změnou, tedy zařazení pozemku do sportovního využití do logického celku. Připomínku podávám jako spoluvlastník uvedeného pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení

v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028883

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | Třebonice

Vyjádření**18) Námítka- Třebonice**

Třebonice KN 563/10 - LV 411 Stávající stav: Lokalita: 909 – Zličín – Řeporyje Kód území: N(15)P[S] Popis: Jedná se o malé území přiléhající ke komunikaci vedoucí na letiště Václava Havla (Pražský okruh), po jejíž straně je umístěn produkční areál. Pozemky kolem produkčního areálu jsou zemědělsky obhospodařované. Návrh MP: Dotčená plocha je v metropolitním plánu vedena jako orná půda. V těsné blízkosti je vyznačena zastavěná plocha produkčního areálu.

Navrhovaný stav (připomínka): V inkriminovaném místě se v těsné blízkosti pozemku KN 563/10 nachází fungující produkční areál. Vzhledem k poloze dotčeného malého území zakresleného v příloze, které leží přímo při významné komunikaci, navrhuji s ohledem na dobrou dopravní obslužnost a funkci v území jako přínosné a vhodné plochu již existujícího funkčního produkčního areálu dále rozšířit o navazující plochu se stejným způsobem využití jako zastavitelnou produkční plochu. Současně navrhuji vyloučit pozemek z biocentra, jehož funkce tímto nebude narušena. Připomínku podávám jako vlastník pozemku KN 563/10.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho

zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028884

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | Třeboradice

Vyjádření**19) Námítka-Třeboradice**

Třeboradice KN 449/9 - LV 509 Stávající stav: Lokalita: 922 – Ďáblice - Miškovice Kód území: N(17)P[S] Popis: Pozemek se nachází v ploše orné půdy mezi Pražským okruhem a hranicí hlavního města Prahy. Pozemek je zemědělsky obhospodařován. Návrh MP: Pozemek je v metropolitním plánu určen jako nezastavitelná transformační plocha s přírodním využitím. Navrhovaný stav (připomínka): Jako vlastník uvedeného pozemku žádám o zrušení vymezení oblasti přírodního využití pozemků, které jsou a dále budou pozemky orné půdy. V platném územním plánu vyznačená oblast nespádala do plochy s přírodním využitím a není žádný důvod k tomu, aby to tak nezůstalo i nadále. Jinak dochází k znehodnocení ekonomického využití. Připomínku podávám jako vlastník pozemku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínka lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028888

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Újezd nad Lesy

Vyjádření

Přípomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – rozšíření obytné lokality 378 o pozemky p.č. 4262/4, 4262/18, 4262/17, 4262/5, k.ú. Újezd nad Lesy

Jako vlastník pozemků parc. č. 4262/4, 4262/18, 4262/17, 4262/5, v katastrálním území Újezd nad Lesy (dále jen „pozemky“) podávám tuto zásadní připomínku k návrhu Metropolitního plánu (MP).

V návrhu MP jsou mé pozemky vymezeny jako nezastavitelná plocha (kombinace rekreace/příroda/transformace), ačkoliv bezprostředně navazují na zastavitelnou obytnou lokalitu **č. 378 – Újezd nad Lesy**.

S tímto vymezením nesouhlasím a požaduji:

- 1. Zahrnutí mých pozemků do sousední zastavitelné obytné lokality 378 – Újezd nad Lesy.**
- 2. Stanovení funkčního využití plochy jako „Obytná“ (případně smíšená obytná) až po hranici koridoru plánované komunikace.**

Odůvodnění

Odůvodnění:

1. Urbanistická logičnost a scelení (arondace) lokality 378 – Újezd nad Lesy Stávající vymezení lokality 378 - Újezd nad Lesy v návrhu MP končí neopodstatněně uprostřed území. Moje pozemky tvoří přirozené pokračování této obytné struktury směrem na jih, kde je území jasně a definitivně ohraničeno trasou plánované vysokokapacitní komunikace. Ponechání mých pozemků jako

nezastavitelné "proluky" mezi stávající zástavbou a budoucí komunikací by vytvořilo nefunkční a neudržovatelný prostor. Navrhují proto logické protažení obytné zástavby až k této přirozené bariéře (komunikaci), čímž dojde k efektivnímu využití území uvnitř města (intravilánu).

2. Řešení hlukové zátěže (bariérový efekt) Jsem si plně vědom budoucí hlukové zátěže z plánované komunikace na jihu. Právě proto je navrhované řešení (zástavba) vhodnější než ponechání volné louky. V rámci rozvoje lokality je plánováno vybudování **účinných protihlukových opatření** přímo na hranici s komunikací. Konkrétně se jedná o kombinaci **zemního valu a protihlukové stěny**, případně o realizaci objektů s nebytovou funkcí v parteru, které budou plnit stínící funkci. Tato opatření ochrání nejen novou výstavbu, ale **výrazně zlepší hlukovou situaci i pro stávající rodinné domy v lokalitě 378 – Újezd nad Lesy**, které by jinak byly hluku vystaveny přímo přes otevřenou nezastavitelnou plochu.

Závěr: Z důvodu logického dotvoření urbanistického bloku a zajištění efektivní protihlukové ochrany pro celou oblast žádám o zahrnutí předmětných pozemků do zastavitelné obytné lokality 378 – Újezd nad Lesy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava vymezení transformační plochy 412/946/5154 (nově transformační plochy 413/946/9100, 413/946/9041), tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028889

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 914

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Újezd u Průhonic

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – pozemky p.č. 214/15, 214/117, k.ú. Újezd u Průhonic

Jako vlastník pozemků parc. č. **214/15, 214/117** v katastrálním území Újezd u Průhonic (dále jen „pozemky“) podávám v zákonné lhůtě tuto zásadní připomínku k návrhu nového Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MP“).

Navrhované funkční využití pozemků v návrhu MP je louky/pastviny v rekreační lokalitě. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím z následujících důvodů:

Odůvodnění

1. Nevhodnost lokality pro navrhované využití

Vzhledem k poloze uvedených pozemků, které jsou v přímém sousedství s dálnicí D1, je tato oblast pro rekreační účely zcela nevyužitelná a nevhodná. Je jen obtížně představitelné, že by pozemky v těsné blízkosti mimořádně frekventované dálnice lákaly k relaxaci či odpočinku obyvatel. Prostor pro rekreaci obyvatel městské části je již nyní dostatečně a kvalitně zajištěn v nedalekém rozsáhlém lesoparku severně od komunikace D1.

2. Pokročilá příprava na napojení infrastruktury

Zásadně chci zdůraznit, že rozvoj této lokality je již v pokročilé fázi přípravy, která je v přímém rozporu s navrhovaným využitím v MP.

- Na pozemky je již **naprojektován a v území projednáván sjezd z budoucího kruhového objezdu**, který má zajistit dopravní obslužnost lokality.

- Současně se v tomto území počítá s připojením na **veškeré dostupné inženýrské sítě** (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn).

Tyto skutečnosti jasně dokládají, že s územím je dlouhodobě počítáno pro rozvojové, nikoliv rekreační či přírodní účely. Schválení MP v navrhovaném znění by zmařilo veškeré dosavadní plánovací a projekční práce.

3. Nelogické vymezení biokoridoru

Pozemky se též nachází v nelogicky vymezeném biokoridoru, který je v tomto místě již přerušen stávající komunikací. Trvání na tomto vymezení postrádá funkční opodstatnění.

4. Návrh řešení

Jako logické a funkční řešení navrhuji:

1. **Změnu funkčního využití** dotčených pozemků tak, aby byly připojeny k sousední lokalitě 399 Kateřinky – oblast 414/399/5020, čímž vznikne funkčně i logicky ucelený celek určený pro bydlení.

2. **Změnu (revizi) hranice biocentra** tak, aby nezasahovalo na dotčené pozemky, které jsou již od přírodních ploch fakticky odděleny komunikací.

5. Soulad s ostatními vlastníky

Upozorňuji, že v minulém připomínkovém období podával k tomuto území připomínku (ev. č. MHMPP08NLJSC) i vlastník sousedního pozemku. Tato připomínka byla v plném souladu s mým návrhem, což dokládá shodu na potřebě změny v dané lokalitě.

Žádám o pečlivé projednání této připomínky a její plné akceptování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028885

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 970

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Zadní Kopanina 1

Vyjádření**20) Námítka- Zadní Kopanina**

Zadní Kopanina KN 222/1, KN 222/2, KN 222/3, KN 222/4, KN 224/3 - LV 1135 Stávající stav: Lokalita: 970 – Údolí Radotínského potoka
Kód území: N(19)K[S] Popis: Jedná se o ucelený soubor pozemků v zálivu lesa v těsné blízkosti lokality 255 - Zadní Kopanina. Pozemky jsou oplocené, hospodářsky využívané pro chov koní společně se statkem v centru obce. Návrh MP: Nezastavitelná přírodní plocha s určením jako krajina výrazných údolí. Území je zahrnuto do regionálního biocentra. Navrhovaný stav (připomínka): 1. Posun hranice regionálního biocentra 2. Změna využití pozemků na pozemky určené k bytové zástavbě – zástavba rodinnými domy vesnického charakteru Soubor pozemků jednoho vlastníka přirozeně uzavřený mezi komunikací a okrajem lesa je vzhledem k členitému terénu a dopravní dostupnosti jedinou přirozenou rezervou pro vrozvoj obce. Vzhledem k tomu je plocha přirozeně předurčena k zastavění obytnou zástavbou vesnického charakteru s většími plochami zahrad. Toto řešení předpokládá logické posunutí regionálního biocentra k hranici lesa, neboť území vzhledem k oplocení není prostupné, tudíž jako prostor pro volný pohyb zvěře zcela nevyužitelné, a hranice biocentra v ostatních místech vede podél lesa. Jednalo by se tedy jen o posun v souladu se skutečným stavem. Návrh na posun regionálního biocentra je nezávislý na návrhu změny určení účelu využití předmětných pozemků. Navrhují tedy posunout hranici biocentra k okraji lesa a výše uvedené pozemky určit pro obytnou zástavbu vesnického typu. Připomínky 1. a 2. podávám nezávisle na sobě i jako samostatné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů,

respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028886

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 927

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Zadní Kopanina 2

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – rozšíření lokality 713 o pozemky p.č. 228/21, 228/22, k.ú. Zadní Kopanina

Jako vlastník pozemků parc. č. 228/21, 228/22 v katastrálním území Zadní Kopanina podávám připomínku k návrhu Metropolitního plánu (MP).

V aktuálním návrhu MP jsou mé pozemky vedeny jako **nezastavitelná plocha (pole/krajina)**. Tyto pozemky však bezprostředně sousedí s rozvojovou **lokalitou 713 – Na Skalicích**, která je určena pro obytnou zástavbu s prvky občanské vybavenosti.

Navrhuji zahrnutí pozemků do lokality 713 – Na Skalicích a změnu jejich funkčního využití na zastavitelnou plochu (obytnou, případně s podílem občanské vybavenosti).

Odůvodnění

1. Urbanistická logika a arondace (scelení) sídla Současné vymezení hranice lokality 713 – Na Skalicích působí v mapě nahodile a nevytváří logický urbanistický tvar. Ponechání mých pozemků jako „pole“ vytváří v území nelogický zářez (vykusuje část přirozeného rozvojového celku). Zahrnutím mých pozemků do zastavitelného území dojde k tzv. **arondaci sídla** – tedy k zarovnání a logickému ucelení okraje zastavěného území. Tím vznikne kompaktní celek, který se lépe obsluhuje infrastrukturou a nevytváří chaotické hranice mezi městem a volnou krajinou.

2. Potřeba posílení kapacit občanské vybavenosti Lokalita 713 –

Na Skalicích je plánována jako významná obytná zóna. Zkušenosti z pražského rozvoje ukazují, že v nových rezidenčních čtvrtích je často poddimenzována **občanská vybavenost** (školy, školky, sociální služby, zdravotní střediska). Pozemky nabízejí ideální prostor pro umístění této chybějící infrastruktury, aniž by musela být ukrajována plocha pro bydlení v samotném jádru lokality 713 – Na Skalicích. Rozšíření zastavitelného území o mé pozemky vytvoří potřebnou prostorovou rezervu pro veřejné služby, které budou budoucí obyvatelé nutně potřebovat.

3. Efektivita technické infrastruktury Vzhledem k tomu, že lokalita

713 – Na Skalicích je plně zasíťována a dopravně napojena, je ekonomicky a technicky neefektivní nevyužít tuto infrastrukturu i pro přilehlé pozemky, které s ní přímo sousedí. Rozšíření lokality o pozemky neznamena budování sítě „na zelené louce“ daleko od města, ale pouze marginální prodloužení řadů v rámci jednoho kompaktního celku.

4. Vytvoření přechodové zóny Pokud by pozemky byly zahrnuty do

zastavitelné plochy, mohou sloužit jako ideální přechodová zóna mezi intenzivní zástavbou v lokalitě 713 – Na Skalicích a volnou krajinou. Lze zde umístit zástavbu s nižší intenzitou využití nebo právě zmíněnou vybavenost v zeleni (sportoviště, domov pro seniory se zahradou), což vytvoří kvalitnější okraj města než ostrý přechod „bytový dům – pole“.

Závěr: Z důvodu logického ucelení urbanistického útvaru a zajištění dostatečných ploch pro občanskou vybavenost navazující obytné zóny žádám o zahrnutí předmětných pozemků do zastavitelné lokality 713 – Na Skalicích.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028887

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1712

Podatel | **JANOVSKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHTA

Identifikátor podání Portálu Pražana | j9djrvrp

Lokalita | 975

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | Zbraslav 2

Vyjádření**23) Námítka- Zbraslav 2**

Zbraslav KN 2894, KN 2895, KN 2896/4 - LV 1211 Stávající stav:
Lokalita: 975 – Údolí Vltavy jih Kód území: N(19)K[S] Popis: Pozemky jsou součástí nevelké plošiny ve výběžku nad řekou Vltavou přímo navazující na obytnou lokalitu 148 Na Baních. Součástí tohoto výběžku je i sad na pozemku KN 2894.

Návrh MP: Dva pozemky (KN 2895 a KN 2896/4) v mém vlastnictví jsou metropolitním plánem navrženy jako louka a pastvina, pozemek KN 2894 jako les na nelesním pozemku. (viz samostatná připomínka k pozemku KN 2894). Všechny jsou v novém návrhu zařazeny do lokálního parku.

Navrhovaný stav (připomínka): Ve skutečnosti (oproti návrhu metropolitního plánu) celá plošina navazující na zastavitelnou plochu lokality 148 Na Baních není oblast určenou k rekreaci obyvatel dané oblasti. Na dotčených pozemcích vznikají živelně vyšlapané cesty, kde se venčí psi. Do budoucna navrhuji jako vhodnější ve výběžku společně s ovocným sadem na pozemku KN 2894 vytvořit prodloužení obytné lokality 148 Na Baních s tím, že zde může vyrůst rezidenční zástavba jednotlivých rodinných domů s velkými zahradami s nádherným výhledem do údolí řeky Vltavy. Tím by se dostala celá oblast pod řízenou kontrolu a zamezilo by se negativním projevům vznikajícím logicky ve volné krajině (viz námítka č. riym94). Se zařazením pozemků do lokálního parku nelze souhlasit. Připomínku podávám jako vlastník několika pozemků v dotčené oblasti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028926

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1713

Podatel | **LUDVÍK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jb9y5mpr

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Čistička

Vyjádření

požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít

opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a

dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

- o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.
- o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.
- o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

- o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.
- o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.
- o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

- o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.
- o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.
- o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

- o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

4

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty

PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví

povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní

zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2

stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028925

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1713

Podatel | **LUĐVÍK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jbyy5mpr

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Ne silnici

Vyjádření

Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součástí „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění

Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru

lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou

strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice –

Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).

- Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.

- Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu

veřejných prostranství.

- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.
- Ochrana před hlukem:
 - Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
 - Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
 - Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umísťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
 - Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
 - Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3028927

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1713

Podatel | **LUDVÍK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jb9y5mpr

Lokalita | 919, 594, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Oddělení hal

Vyjádření

Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

- Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění

- Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

- Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028932

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1715

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek Ledvinova 1707 a 1708**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CBV

Identifikátor podání Portálu Pražana | jcvryxd

Lokalita | 552

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hezčí Praha pro naše děti

Vyjádření

Žádáme o navrácení zmíněné parcely do stavu "Park ve volné zástavbě", jak tomu bylo při prvním veřejném projednání MPP.

Odůvodnění

Na vybrané parcele pokračuje veřejná zeleň, která navazuje na zeleň okolo našeho bytového domu, kde je však vyznačená jako "Park ve volné zástavbě". Zrušení původního statutu zeleně nemá logiku. Nový záměr redukuje zeleň, která je již nyní zastoupena v minimálním množství v porovnání s okolní zástavbou, která přináší nenahraditelné vlastnosti především ochlazení okolí, přirozený stín, také v neposlední řadě oddělení od existujícího parkoviště a dle našich informací pravděpodobného parkovacího domu. Dále tato zeleň přirozenou cestou odděluje zástavbu sídliště od frekventované ulice Türkovi, i s budoucím využitím pro tramvajovou dopravu, která s sebou bude přinášet hluk navíc. Touto parcelou navíc vede parková cesta, která je komunikací spojující vnitroblok sídliště s trasou na metro Opatov a směr centrální park. Změnou charakteru využití parcely hrozí riziko zástavby výškovou budovou, která jen zhorší již tak hustou zástavbu v korelaci s minimální výstavbou potřebné infrastruktury - chodníky, pruhy pro kola a jiná jednostopá vozidla apod. Dle našeho názoru je nutné posílit infrastrukturu neinvazivním způsobem a výstavbou vhodného parkovacího domu s dostatečným odstupem a ohledem na celkový ráz přilehlého okolí. Zachování cesty na uvedených pozemcích je nezbytné pro zachování požárních únikových cest zadních vchodů našeho domu. Obecně jsme proti zmenšování zelených ploch.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Aktuálně se jedná o zastavitelnou plochu s kódem C umožňující transformaci, MPP tak odpovídá právní kontinuitě platného ÚP SÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému,

kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové

uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028936

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1717

Podatel | **KOŽANTOVÁ LIBUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1D8

Identifikátor podání Portálu Pražana | jd6rergf

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o vyjmutí pozemků z plochy „čtvrťový park“
a ponechání jako „ovocný sad / zahrady“

Vyjádření**Odesílatel:**

Vlastník pozemku parc. č. 826/4 v k. ú. Troja Praha 8

Vážený institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, obracím se na Vás ve věci návrhu Metropolitního plánu, který nově zařazuje můj pozemek parc. č. 826/4 v k. ú. Troja Praha 8 do kategorie "čtvrťový park".

Žádám, aby byl můj pozemek z této kategorie vyjmut a ponechán v kategorii "ovocný sad / zahrady", kde již v návrhu částečně figuruje. Nové označení jako čtvrťový park je podle našeho názoru nepřípustné a neodpovídá skutečnému využívání území.

Na mém pozemku stojí drobná hospodářská budova, kterou v letech 1965 postavili mí rodiče. Na stáří budovy mám svědky. Na pozemcích sousedících s mojí parcelou stojí budovy, které byly postupně zlegalizovány.

Proto také žádám o zařazení pozemku pod hospodářskou budovou, nebo celé parcely, do kategorie transformační rekreační plocha.

Odůvodnění**Nesoulad s reálným stavem území.**

Pozemky jsou dlouhodobě využívány jako soukromé ovocné sady a zahrady, nacházejí se ve svahu a jsou oplocené. Okolí tvoří vilová zástavba z obou stran, takže se jedná o malý uzavřený cíp mezi zastavěnou oblastí, nikoliv o souvislý veřejný park.

Bezpečnost a přístupnost:

V lokalitě se pohybují bezdomovci, a proto jsou ploty nezbytné z hlediska bezpečnosti a ochrany majetku. Území není veřejně přístupné a není vhodné pro funkci čtvrtového parku.

Změna oproti předchozí verzi plánu:

V minulých verzích i v jiných částech návrhu jsou naše pozemky vedeny jako "ovocné sady" nebo "zahrady", což přesně odpovídá jejich povaze.

Označení části pozemků jako "čtvrtový park" je zcela nepochopitelné, neboť území fyzicky ani funkčně park netvoří.

Dopad na hodnotu pozemku:

Změna funkčního využití na "čtvrtový park" snižuje hodnotu pozemků, které byly pořízeny jako zahrady a sady. Neexistuje žádný důvod, proč by měly být zařazeny do veřejné parkové plochy, když reálné využívání i okolní struktura zůstaly stejné.

Shrnutí:

Žádám 1. o: vyjmutí pozemků z plochy "čtvrtový park", ponechání jejich dosavadního charakteru jako "ovocný sad / zahrady", který odpovídá skutečnému stavu, historii i způsobu využívání území.

Navrhované zařazení je neodůvodněné, nesouladné s realitou a způsobuje snížení hodnoty soukromých pozemků.

Žádám 2. o: zařazení pozemku pod hospodářskou budovou, nebo celé parcely, do kategorie transformační rekreační plocha.

V Praze dne 19.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V daném území byl vymezen krajinný park Pusté vinice. Jedná se zejména o významné stávající území s vysokou přírodní

a krajinářskou hodnotou, v menší míře též o nově navrhovaná území, často situovaná v krajinném rozhraní. Území je koncipováno tak, aby bylo dobře využitelné zejména k rekreačním účelům, a to s respektem k místním přírodním podmínkám, morfologii terénu a charakteru okolní zástavby. Jedná se o cenné přírodní svahy, které plní významnou ekologickou, krajinotvornou a rekreační funkci. Zachování stávajícího vymezení odpovídá dlouhodobé koncepci rozvoje území, ochraně jeho přírodních hodnot a není v rozporu se současným využitím. Krajinný park není z definice veřejným prostranstvím. Pozemek je vymezený jako plocha podrobnějšího členění ovocný sad a zahrada, což odpovídá připomínce a vymezení v platném ÚP SÚ. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní

konceptu rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a konceptu veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030804

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1717

Podatel | **KOŽANTOVÁ LIBUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1BI

Identifikátor podání Portálu Pražana | trgncxbw

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Žádost o vyjmutí pozemků z plochy „čtvrťový park“
a ponechání jako „ovocný sad / zahrady“

Vyjádření

Vlastník pozemku parc. č. 826/10 v k. ú. Troja Praha 8

Vážený institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, obracím se na Vás ve věci návrhu Metropolitního plánu, který nově zařazuje můj pozemek parc. č. 826/10 v k. ú. Troja Praha 8 do kategorie "čtvrťový park".

Žádáme, aby byl náš pozemek z této kategorie vyjmut a ponechán v kategorii "ovocný sad / zahrady", kde již v návrhu částečně figuruje. Nové označení jako čtvrťový park je podle našeho názoru nepřípustné a neodpovídá skutečnému využívání území.

Na našem pozemku, který užíváme od roku 1964 stojí stavba, kterou jsme odkoupili od původního majitele. Bohužel později jsme zjistili, že tato stavba není povolena. Celá léta se snažíme o legalizaci této stavby. Na stáří budovy máme svědky i doklady. Na pozemcích sousedících s naší parcelou jsou budovy, které byly již postupně zlegalizovány.

Proto také žádáme o zařazení pozemku pod hospodářskou budovou, nebo celé parcely, do kategorie transformační rekreační plocha.

Odůvodnění

Nesoulad s reálným stavem území.

Pozemky jsou dlouhodobě využívány jako soukromé ovocné sady a zahrady, nacházejí se ve svahu a jsou oplocené. Okolí tvoří vilová

zástavba z obou stran, takže se jedná o malý uzavřený cíp mezi zastavěnou oblastí, nikoliv o souvislý veřejný park.

Bezpečnost a přístupnost:

V lokalitě se pohybují bezdomovci, a proto jsou ploty nezbytné z hlediska bezpečnosti a ochrany majetku. Území není veřejně přístupné a není vhodné pro funkci čtvrtového parku.

Změna oproti předchozí verzi plánu:

V minulých verzích i v jiných částech návrhu jsou naše pozemky vedeny jako "ovocné sady" nebo "zahrady", což přesně odpovídá jejich povaze.

Označení části pozemků jako "čtvrtový park" je zcela nepochopitelné, neboť území fyzicky ani funkčně park netvoří.

Dopad na hodnotu pozemku:

Změna funkčního využití na "čtvrtový park" snižuje hodnotu pozemků, které byly pořízeny jako zahrady a sady. Neexistuje žádný důvod, proč by měly být zařazeny do veřejné parkové plochy, když reálné využívání i okolní struktura zůstaly stejné.

Shrnutí:

Žádám 1. o: vyjmutí pozemků z plochy "čtvrtový park", ponechání jejich dosavadního charakteru jako "ovocný sad / zahrady", který odpovídá skutečnému stavu, historii i způsobu využívání území.

Žádám 2. o: zařazení pozemku pod hospodářskou budovou, nebo celé parcely, do kategorie transformační rekreační plocha.

Současné zařazení je neodůvodněné, nesouladné s realitou a způsobuje snížení hodnoty soukromých pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V daném území byl vymezen krajinný park Pusté vinice. Jedná se zejména o významné stávající území s vysokou přírodní a krajinářskou hodnotou, v menší míře též o nově navrhovaná území, často situovaná v krajinném rozhraní. Území je koncipováno tak, aby bylo dobře využitelné zejména k rekreačním účelům, a to s respektem k místním přírodním podmínkám, morfologii terénu a charakteru okolní zástavby. Jedná se o cenné přírodní svahy, které

plní významnou ekologickou, krajinotvornou a rekreační funkci. Zachování stávajícího vymezení odpovídá dlouhodobé koncepci rozvoje území, ochrany jeho přírodních hodnot a není v rozporu se současným využitím. Krajinový park není z definice veřejným prostranstvím. Pozemek je vymezený jako plocha podrobnějšího členění ovocný sad a zahrada, což odpovídá připomínce a vymezení v platném ÚP SÚ. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro

územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028937

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1718

Podatel | **ŠÁLKOVÁ KLÁRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZLS7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jdg7ngr9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Prvek Transformační plocha 411/149/2075 (04) 35x3,0

Vyjádření

Souhlasím s navrženou transformační plochou 411/149/2075 (04) 35x3,0 včetně navržené struktury a koeficientů.

Odůvodnění

Jako spoluvlastník pozemků parc.č. 27/53, 27/72, 27/64, 27/66, 27, 73 v k.ú. Komořany, které jsou navrženy součástí transformační plochy 441/149/2075 souhlasím navrženou transformační plochou a navrženými koeficienty ze kterých vychází HPP pro dané transformační území. Vlastník plánuje v souladu s navrženým charakterem dané oblasti a metropolitním plánem na uvedených pozemcích výstavbu bytových domů o 4NP + 1 ustoupené NP a celkové HPP 6600 m² (dále Záměr).

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028952

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1722

Podatel | **FLOHMARKT property s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03113

Identifikátor podání Portálu Pražana | jgh7cymk

Lokalita | 229

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka S

Vyjádření

Vlastník nesouhlasí se začleněním dotčených pozemků parc. č. 939/2, 939/4, 939/5, 939/6, 939/7, 939/8, 939/9, 939/10, 939/11, 939/12, 939/13, 939/79, 939/80, 939/81 a 939/84 v k. ú. Satalice do stabilizované zastavitelné obytné plochy v rámci lokality 229/Satalice. Vlastník požaduje vymezení dotčených pozemků jako stabilizované zastavitelné produkční plochy.

Odůvodnění

1. Pozemky jsou zastavěnou produkční plochou.

Dotčené pozemky parc. č. 939/2, 939/4, 939/5, 939/6, 939/7, 939/8, 939/9, 939/10, 939/11, 939/12, 939/13, 939/79, 939/80, 939/81 a 939/84 v k. ú. Satalice vlastník nabyl kupní smlouvou ke dni 8. listopadu 2024 jako nepotřebný majetek státu, k němuž příslušelo právo hospodařit České poště, a. s.; ta jednotlivé části areálu využívala jako myčku, autodílnu, STK, požární zbrojnici, požární nádrž, retenční nádrž, čerpací stanici nebo administrativní budovu, v níž byl archiv. Celý areál je značně zchátralý, většinu staveb na pozemcích bude nutno demolovat nebo významně rekonstruovat. Vlastník uhradil za nákup areálu částku cca 130 mil. Kč včetně DPH se záměrem využít jej pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, tedy v souladu s platným územní plánem (plocha nerušící výroby a služeb – VN). Dotčené pozemky jsou v pojetí Metropolitního plánu zastavitelnou produkční plochou ve smyslu čl. 62 textové části, jejich hlavním využitím je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území; zastavitelná produkční lokalita má být vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení a je v ní přípustné provádět změny v území

(včetně umístování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dotčené pozemky se nacházejí na samotném okraji zastavěného území městské části Praha – Satalice, s možností dopravní obsluhy mimo obytnou zástavbu s využitím Pražského okruhu a dálnice D11.

2. Pozemky nejsou stabilizovanou obytnou plochou.

Z výše popsaného vývoje a stavu pozemku je patrné, že vymezení areálu jako stabilizované obytné plochy je věcně nesprávné, lokalita je zjevně produkční. Dotčené pozemky netvoří stabilizované obytné plochy s ustáleným charakterem ve smyslu čl. 69 odst. 1 a čl. 70 textové části, u kterých by se nepředpokládala výrazná změna charakteru území. I pokud nebyla ze strany předchozího vlastníka (Česká republika, právo hospodaření s majetkem státu Česká pošta a. s.) uplatněna námitka k návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání v roce 2022, nic to nemění na tom, že dotčené pozemky nejsou (a nikdy nebyly) stabilizovanou obytnou plochou a byly takto do návrhu Metropolitního plánu věcně nesprávně zařazeny. Tento stav je nutno napravit i bez námítky vlastníka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě daných pozemků, byly korekce v místě daných pozemků (zejména úprava rozsahu čtverců výškové regulace s rozmezením podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou, úprava hranice zastavitelné obytné lokality 229 / Satalice), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na začlenění daných pozemků do stabilizované zastavitelné produkční plochy. Využití plochy v lokalitě 229 / Satalice se neměnilo - nebylo předmětem projednání v místě daných pozemků, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3029416

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1722

Podatel | **FLOHMARKT property s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZURI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | mm5drg25

Lokalita | 156, 625

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 1

Vyjádření

Vlastník nesouhlasí s vyčleněním dotčených pozemků parc. č. 2116/4, 2116/5, 2116/6 a 2116/7 v k. ú. Vysočany z okolní transformační zastavitelné obytné lokality, v předchozí podobě návrhu Metropolitního plánu označené jako 156/Nová Harfa, do samostatné stabilizované zastavitelné produkční lokality 625/Bleší trhy. Vlastník požaduje navrácení pozemků do plochy odpovídající regulaci dle předchozí podoby návrhu Metropolitního plánu a zařazení do lokality nyní označené jako 156/Elektra.

Odůvodnění

1. Pozemky nejsou stabilizovanou plochou.

Dotčené pozemky parc. č. 2116/4, 2116/5, 2116/6 a 2116/7 byly od roku 1924 ve vlastnictví státu (původně Československý stát – železniční správa). Historicky se zde nacházelo odstavné kolejiště a šrotiště starých parních lokomotiv s někdejšími označeními „Štádlar“. Přestože podle platného územního plánu (1999) se jedná o plochu pro železniční dopravu (DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály), již v zákoně č. 77/2002 Sb. ze dne 5. února 2002, na jehož základě zanikla státní organizace České dráhy a jejími právními nástupci se staly akciová společnost České dráhy (jako provozovatel železniční dopravy, tedy dopravce) a státní organizace Správa železniční dopravní cesty (jako provozovatel železniční infrastruktury, SŽDC, dnes Správa železnic) byla daná lokalita zařazena mezi nemovitosti nepotřebné k hlavní činnosti (příloha „Majetek určený k úhradě závazků státní organizace České dráhy“, d) Lokalita Praha Libeň, Katastrální území: Vysočany,

Nemovitosti, parcelní čísla: 2116/2 aj.). Dle § 38a zákona se jednalo o majetek pro stát trvale nepotřebný, kdy nakládání s ním nevyžadovalo souhlas vlády. Příslušnost k hospodaření s tímto majetkem přešla k 1. červenci 2004 z Ministerstva dopravy na SŽDC. Jak předvíдалa příloha zákona, oddělovacím geometrickým plánem č. 2444-36/2015 byla z pozemku parc. č. 2116/2 oddělena parcela č. 2116/32 o výměře 48.836 m² a SŽDC na její prodej spolu s menšími okolními pozemky parc. č. 2116/3, 2116/4, 2116/5, 2116/6 a 2116/7 vyhlásila veřejnou soutěž č. S031925/2015 – SŽDC – O 31 („Veřejná soutěž Vysočany“), kde jediným hodnotícím kritériem byla výše nabídkové ceny. Této veřejné soutěže se zúčastnili 3 uchazeči, nejvyšší (vítěznou) nabídku s kupní cenou přesahující částku 82 mil. Kč podal vlastník, tehdy pod obchodní firmou FLOHMARKT s. r. o., IČO: 271 70 128, a stal se ke dni 10. února 2016 zapsaným majitelem pozemků. V mezidobí bylo nutno pozemky včetně hlavní parcely č. 2116/32 zbavit ekologické zátěže, upravit a oplotit, což si vyžádalo investici celkově ve výši dalších cca 30 mil. Kč. Jednatel a společník vlastníka od roku 2004 provozoval bleší trhy na pronajaté ploše v areálu ČKD Kolbenova, a to až do zahájení bytové výstavby na tamějších pozemcích. Od června 2016 provozuje bleší trhy v dotčené lokalitě, ale i tento provoz má dočasný charakter, neboť vlastník s ohledem na zánik dopravní funkce areálu očekával, že v budoucnu dojde k zástavbě dotčených pozemků, ať už ze strany vlastníka nebo jiného subjektu. V areálu bleších trhů se nenachází žádná trvalá stavba: stánek s občerstvením je stavbou dočasnou, terénní úpravy pozemku mají rovněž dočasnou povahu s využitím recyklovaných prvků – betonových kolejových panelů typu BKV odkoupených od Dopravního podniku hl. m. Prahy a betonových květináčů odkoupených od městské části Praha 5. Z výše popsaného vývoje a stavu pozemku je patrné, že vymezení lokality jako stabilizované je věcně nesprávné, lokalita je zjevně transformační. Lokalitu netvoří stabilizované plochy s ustáleným charakterem ve smyslu čl. 69 odst. 1 a čl. 70 textové části, u kterých by se nepředpokládala výrazná změna charakteru území, jak je chybně uvedeno v odůvodnění míry stability. Tak jako u ostatních lokalit v širším centru města, kde byly nebo jsou v Praze provozovány bleší trhy, i v případě dotčených pozemků není takové využití cílovým charakterem lokality. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu mají dotčené pozemky potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území – platí pro ně tedy totéž jako pro okolní transformační plochu zahrnutou do lokality 156/Elektra Z (04) O [T].

2. Pozemky nejsou prakticky využitelné pro produkční účely.

Podle čl. 62 textové části je hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území; zastavitelná produkční lokalita je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení a je v ní přípustné

provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Vzhledem k tomu, že okolní transformační oblast se průběžně mění z dožilého průmyslového zázemí města (tedy z plochy, která by v době svého fungování naplňovala dnešní definici zastavitelné produkční plochy) na obytnou oblast (srov. Tesla Hloubětín, Nová Elektra apod.), postrádá smysl zachovat dotčené pozemky pro průmyslové či logistické využití, už jen kvůli obtěžování budoucích obyvatel okolních bytů imisemi průmyslového nebo logistického provozu (zvýšený hluk, zvýšená dopravní zátěž apod.). Představa logistického centra navázaného na železnici, tedy jakéhosi železničního nákladního terminálu s následným rozvozem zásilek po městě, je pak s ohledem na klesající podíl železniční nákladní přepravy, omezení jednotlivých vozových zásilek a potřeby současného obchodu (flexibilita, rychlost) zcela iluzorní; možnost napojení na železniční trať je navíc komplikována projednávanou stavbou Libeňského přesmyku a jediný přístup pro motorová vozidla je z ulice U Elektry, která na celodenní intenzivní dopravní zátěž není dimenzována. Ani využití pro administrativu či jiné uvedené změny v území není vhodné (vzdálenost od veřejné dopravy apod.).

3. Regulace je neproporcionální a je diskriminačně namířena proti vlastníkovi.

Oproti okolním lokalitám, kde vymezení hranic lokality odpovídá urbanistickému záměru pořizovatele, je předmětná lokalita účelově vymezena hranicí areálu bleších trhů, tedy vlastnickou hranicí. V rozporu např. s čl. 10 – tezí dostřednosti a tezí transformace jako zlepšení kvality městské krajiny, čl. 15 odst. 3 - obecné preference recyklace zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch a navzdory veřejným proklamacím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy a politické reprezentace, které projednávání Metropolitního plánu spojují s umožněním výstavby až 350 tisíc nových bytů, aktuální návrh stávající „zanedbané území“ s dočasným využitím pro bleší trhy petrifikuje jako stabilizovanou produkční plochu, přestože taková regulace s ohledem na transformaci a budoucí rozvoj okolních ploch nedává ani prostým pohledem do grafické části z hlediska situace širších vztahů žádný smysl; pozemky jsou vyčleněn z okolní lokality jako jakýsi cizorodý výběžek produkční plochy do plochy obytné. Navržená regulace extrémně vybočuje ze zásady proporcionality a je vůči vlastníkovi diskriminační, jelikož nedůvodně zabraňuje zhodnocení pozemků a jejich následnému případnému využití pro obytnou výstavbu, když daná lokalita je k obytné výstavbě v rámci své transformace předurčena, tak jako okolní plochy, kde Metropolitní plán obytnou výstavbu umožňuje. Vlastníkovi není známa žádná odborná úvaha pořizovatele ohledně řešení míry zásahu do jeho vlastnického práva. Metropolitní plán zachází s podobnými pozemky (lokalitami) odlišně

bez racionálního důvodu, byla porušena zásada rovného přístupu. Vymezení lokality 625/Bleší trhy je proto nezákonné a neproporcionální.

4. Bylo porušeno legitimní očekávání vlastníka.

Vzhledem k nepotřebnosti pozemků pro železniční dopravní cestu i ve vztahu k okolní rozvojové lokalitě, kde již v minulosti došlo k mnohým změnám územního plánu a jsou zde budovány bytové domy, bylo od nabytí pozemku v roce 2016 zřejmé, že budoucí využití pozemků pro tratě a zařízení železniční dopravy či nákladní terminály, tedy ve shodě s platným územním plánem (plocha DZ), je nereálné. V souladu s těmito skutečnostmi podával vlastník podnět na změnu platného územního plánu, vedený pod č. P155/2019 ZMPLA, jehož cílem mělo být vytvoření polyfunkční obytné zástavby s doplňkovými funkcemi (OV-H). Městská část Praha 9 s tímto podnětem nesouhlasila a podala podnět vlastní, vedený pod č. P30/2021 ZMPLA, podle něhož měly být na pozemku na základě zpracované urbanistické studie vymezeny plochy obytné (OB-H) o výměře 25.571 m², plochy smíšené (SV-H) o výměře 9.600 m² a plocha veřejného vybavení (VV) o výměře 12.982 m², přičemž takto vymezenou plochu veřejného vybavení měla městská část Praha 9 zájem nabýt pro účely budoucí výstavby základní školy. V průběhu mnohých jednání a diskusí s představiteli městské části vlastník deklaroval, že je připraven spolupracovat s městskou částí a souhlasit s umístěním veřejného vybavení na pozemcích, přičemž očekával, že mu bude ze strany městské části předložena odpovídající nabídka na odkup části hlavního pozemku, na níž má být veřejné vybavení realizováno. Obdržel však pouze návrh na uzavření darovací smlouvy, tedy na bezúplatný převod předmětné části hlavního pozemku, s čímž objektivně nemohl souhlasit. Vlastník si byl vědom existence Metodiky spoluúčasti investorů schválené Zastupitelstvem hl. m. Prahy, která spojuje schválení změny územního plánu navyšující aktuální zastavitelnost pozemků soukromého investora s dobrovolným finančním nebo nefinančním plněním investora na základě uzavřené smlouvy; byl připraven vstoupit do jednání o uzavření trojstranné smlouvy s hl. m. Prahou a městskou částí Praha 9, přičemž navrhoval v rámci spravedlivého uspořádání vztahů převod parcely o výměře 12.982 m², odpovídající ploše veřejného vybavení, jako poskytnutí nefinančního plnění, které by plně pokrývalo příspěvek vlastníka jako investora v souvislosti se změnou funkčních ploch na zbývajících částech pozemku, tj. plochy obytné (OB-H) o výměře 25.571 m² a plochy smíšené (SV-H) o výměře 9.600 m². K dohodě s městskou částí Praha 9 sice (doposud) nedošlo, ale v žádném okamžiku nebylo zpochybňováno budoucí využití pozemků jako obytné či smíšené plochy. Podle návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání v roce 2022 byly pozemky součástí širší zastavitelné transformační plochy s obytným využitím (lokalita 156/Nová Harfa); s touto regulací vlastník souhlasil,

neboť odpovídala dosavadním jednáním s představiteli hl. m. Prahy a městské části Praha 9 a rovněž přirozenému urbanistickému vývoji v širší lokalitě bývalých výrobních a průmyslových areálů na území Vysočan, které ztratily svou původní funkci a jsou po své konverzi využívány převážně k rezidenční výstavbě. Na uvedených skutečnostech je založeno legitimní očekávání vlastníka, že pozemky jako transformační lokalita budou zařazeny do obytné plochy nebo smíšené plochy zahrnující rovněž obytnou funkci. Provedená změna regulace oproti podobě návrhu z roku 2022 je netransparentní a není racionálně odůvodněná (logická).

Ze všech výše uvedených důvodů vlastník nesouhlasí s vyčleněním pozemků z okolní transformační obytné lokality, v předchozí podobě návrhu Metropolitního plánu označené jako 156/Nová Harfa, Z (04) O [T], v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání do samostatné stabilizované produkční lokality 625/Bleší trhy Z (08) P [S] a požaduje navrácení pozemků do plochy odpovídající regulaci dle předchozí podoby návrhu Metropolitního plánu, tedy zařazení do transformační obytné lokality nyní označené jako 156/Elektra, Z (04) O [T].

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Lokalita Bleších Trhů byla v právní kontinuitě s ÚP SÚ HMP vyhodnocena jako produkční a stabilizovaná. Vzhledem k rozsahu vymezených transformačních ploch ve Vysočanech nepovažuje pořizovatel vymezení dalších transformačních ploch za účelné.

Území je dále podrobněji prověřováno pořizovanou Územní studií Vysočany, která v rámci vážení veřejného a soukromého zájmu může doporučit toto území k budoucí transformaci na městské prostředí. V rámci koordinace územně plánovací činnosti a neschválené změny ÚP byl zachován aktuální stav území. V rámci případné transformace území - v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů a na podkladu Územní studie Vysočany - budou v lokalitě definovány požadavky města na potřebnou občanskou vybavenost.

Na základě prověření v územní studii byla západní část plochy ponechána jako rezerva pro případné umístění terminálu městské logistiky v návaznosti na železniční nákladní dopravu. Zřízení citylogistického centra v dané lokalitě je nezbytné vzhledem k rostoucím nárokům na zásobování Prahy, vyvolaným nárůstem počtu obyvatel a zvyšující se intenzitou distribuce zboží do města. Lokalita má jedinečné předpoklady pro udržitelnou městskou logistiku díky přímé návaznosti na železniční infrastrukturu, seřaďovací nádraží Praha-Libeň a kapacitní městskou komunikaci, což umožňuje

část nákladní dopravy převést ze silnice na železnici. Zachování této plochy je strategické, protože v Praze dlouhodobě chybí místa pro železniční nakládku a vykládku zboží a promarnění této příležitosti by zásadně omezilo možnosti rozvoje udržitelné logistiky ve městě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by

opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování

v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čístopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029417

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1722

Podatel | **FLOHMARKT property s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZURI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | mm5drg25

Lokalita | 625

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 2

Vyjádření

Nebude-li vyhověno námitce 1 a pozemky parc. č. 2116/4, 2116/5, 2116/6 a 2116/7 k. ú. Vysočany zůstanou regulovány v rámci samostatné lokality 625/Bleší trhy, vlastník požaduje změnu charakteru této lokality na transformační zastavitelnou obytnou lokalitu s heterogenní strukturou zástavby.

Odůvodnění

1. Pozemky nejsou stabilizovanou plochou.

Vlastník odkazuje na bod 1 odůvodnění námítky 1. Vymezení lokality jako stabilizované je věcně nesprávné, lokalita je zjevně transformační. Lokalitu netvoří stabilizované plochy, u kterých by se nepředpokládala výrazná změna charakteru území, jak je chybně uvedeno v odůvodnění míry stability. Tak jako u ostatních lokalit v širším centru města, kde byly nebo jsou v Praze provozovány bleší trhy, i v případě dotčených pozemků není takové využití cílovým charakterem lokality. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu mají dotčené pozemky potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území – platí pro ně tedy totéž jako pro okolní plochu zahrnutou do lokality 156/Elektra, která je transformační.

2. Pozemky nejsou prakticky využitelné pro produkční účely.

Vlastník odkazuje na bod 2 odůvodnění námítky 1. Vzhledem k tomu, že okolní transformační oblast se průběžně mění z dožilého průmyslového zázemí města (tedy z plochy, která by dnes naplňovala definici zastavitelné produkční plochy) na obytnou oblast, postrádá

smysl zachovat dotčené pozemky pro průmyslové či logistické využití, už jen kvůli obtěžování budoucích obyvatel okolních bytů imisemi průmyslového nebo logistického provozu. Představa jakéhosi železničního nákladního terminálu s následným rozvozem zásilek po městě je pak zcela iluzorní, a to i kvůli problematickému napojení na železniční trať i na pozemní komunikace. Ani využití pro administrativu či jiné uvedené změny v území není vhodné.

3. Regulace je neproporcionální a je diskriminačně namířena proti vlastníkovi.

Vlastník odkazuje na bod 3 odůvodnění námítky 1. Oproti okolním lokalitám, kde vymezení hranic lokality odpovídá urbanistickému záměru pořizovatele, je předmětná lokalita účelově vymezena hranicí areálu bleších trhů, tedy vlastnickou hranicí. V rozporu s tezemi a zásadami Metropolitního plánu i navzdory veřejným proklamacím aktuální návrh stávající „zanedbané území“ s dočasným využitím pro bleší trhy petrifikuje jako stabilizovanou produkční plochu, přestože taková regulace s ohledem na transformaci a budoucí rozvoj okolních ploch nedává žádný smysl. Navržená regulace extrémně vybočuje ze zásady proporcionality a je vůči vlastníkovi diskriminační. Vlastníkovi není známa žádná odborná úvaha pořizovatele ohledně řešení míry zásahu do jeho vlastnického práva, byla porušena zásada rovného přístupu.

4. Bylo porušeno legitimní očekávání vlastníka.

Vlastník odkazuje na bod 4 odůvodnění námítky 1. Vzhledem k nepotřebnosti pozemků pro železniční dopravní cestu i ve vztahu k okolní rozvojové lokalitě bylo od nabytí pozemků v roce 2016 zřejmé, že budoucí využití pozemku ve shodě s platným územním plánem (plocha DZ) je nereálné. V souladu s těmito skutečnostmi podával vlastník podnět na změnu platného územního plánu, vedený pod č. P155/2019 ZMPLA, jehož cílem mělo být vytvoření polyfunkční obytné zástavby s doplňkovými funkcemi (OV-H). Městská část Praha 9 s tímto podnětem nesouhlasila a podala podnět vlastní, vedený pod č. P30/2021 ZMPLA, podle něhož měly být na hlavním pozemku na základě zpracované urbanistické studie vymezeny plochy obytné (OB-H), plochy smíšené (SV-H) a plocha veřejného vybavení (VV), přičemž takto vymezenou plochu veřejného vybavení měla městská část Praha 9 zájem nabýt pro účely budoucí výstavby základní školy. K dohodě s městskou částí Praha 9 sice (doposud) nedošlo, ale v žádném okamžiku nebylo zpochybňováno budoucí využití pozemků jako obytné či smíšené plochy. Podle návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání v roce 2022 byly pozemky součástí širší zastavitelné transformační plochy s obytným využitím; s touto regulací vlastník souhlasil, neboť odpovídala dosavadním jednáním s představiteli hl. m. Prahy a městské části Praha 9 a rovněž přirozenému urbanistickému vývoji v širší lokalitě bývalých výrobních

a průmyslových areálů na území Vysočan. Na uvedených skutečnostech je založeno legitimní očekávání vlastníka, že pozemky jako transformační lokalita budou zařazen do obytné plochy nebo smíšené plochy zahrnující rovněž obytnou funkci. Provedená změna regulace oproti podobě návrhu z roku 2022 je netransparentní a není racionálně odůvodněná (logická).

Ze všech výše uvedených důvodů, nebude-li vyhověno námitce 1 a pozemky zůstanou regulovány v rámci samostatné lokality 625/Bleší trhy, vlastník požaduje změnu charakteru této lokality na transformační zastavitelnou obytnou lokalitu s heterogenní strukturou zástavby Z (04) O [T].

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Lokalita Bleších Trhů byla v právní kontinuitě s ÚP SÚ HMP vyhodnocena jako produkční a stabilizovaná. Vzhledem k rozsahu vymezených transformačních ploch ve Vysočanech nepovažuje pořizovatel vymezení dalších transformačních ploch za účelné.

Území je dále podrobněji prověřováno pořizovanou Územní studií Vysočany, která v rámci vážení veřejného a soukromého zájmu může doporučit toto území k budoucí transformaci na městské prostředí. V rámci koordinace územně plánovací činnosti a neschválené změny ÚP byl zachován aktuální stav území. V rámci případné transformace území - v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů a na podkladu Územní studie Vysočany - budou v lokalitě definovány požadavky města na potřebnou občanskou vybavenost.

Na základě prověření v územní studii byla západní část plochy ponechána jako rezerva pro případné umístění terminálu městské logistiky v návaznosti na železniční nákladní dopravu. Zřízení citylogistického centra v dané lokalitě je nezbytné vzhledem k rostoucím nárokům na zásobování Prahy, vyvolaným nárůstem počtu obyvatel a zvyšující se intenzitou distribuce zboží do města. Lokalita má jedinečné předpoklady pro udržitelnou městskou logistiku díky přímé návaznosti na železniční infrastrukturu, seřaďovací nádraží Praha-Libeň a kapacitní městskou komunikaci, což umožňuje část nákladní dopravy převést ze silnice na železnici. Zachování této plochy je strategické, protože v Praze dlouhodobě chybí místa pro železniční nakládku a vykládku zboží a promarnění této příležitosti by zásadně omezilo možnosti rozvoje udržitelné logistiky ve městě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (náleze Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je

samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem

sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítko. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP

přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029418

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1722

Podatel | **FLOHMARKT property s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZURI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | mm5drg25

Lokalita | 625, 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka 3

Vyjádření

Vlastník nesouhlasí s výškovou regulací – stanoveným rozmezím podlažnosti 2. Vlastník požaduje sjednocení rozmezí podlažnosti na pozemcích parc. č. 2116/4, 2116/5, 2116/6 a 2116/7 v k. ú. Vysočany na 6 až 8 jako u okolních ploch.

Odůvodnění

1. Nepřiměřenost a nelogičnost regulace.

Zatímco okolní transformační území se nachází v ploše výškové regulace s rozmezím podlažnosti 6 až 8 pro nově navrženou zástavbu, pozemky vlastníka se nachází v ploše výškové regulace s rozmezím podlažnosti 2 nad výškově ustálenou zástavbou, pomineme-li přesahy z okolních ploch (čtverců). Taková regulace je věcně nesprávná, nepřiměřená a nelogická, neboť na pozemcích se fakticky (s výjimkou dočasné stavby stánku s občerstvením na hlavním pozemku) žádné stavby nenacházejí, natož pak jakákoli „ustálená zástavba“. Rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) tedy dle č. 98 textové části činí 1-2, což fakticky znemožňuje využití pozemků k jakékoli ekonomicky udržitelné zástavbě kromě případných jednoduchých dočasných řešení (např. kontejnerových, montovaných, stavebnicových apod.) a vytváří mezeru (proluku) v jinak souvislé nové zástavbě širší okolní oblasti.

2. Regulace je neproporcionální a je diskriminačně namířena proti vlastníkovi.

Oproti okolním plochám, kde výšková regulace odpovídá urbanistickému záměru pořizovatele stanovit hladinu nové výstavby s rozmezím podlažnosti převážně 8 (RNP 6-8), případně 6 (RNP 4-6), je předmětná lokalita účelově vymezena hranicí areálu bleších trhů, tedy vlastnickou hranicí. Regulace s ohledem na transformaci a budoucí rozvoj okolních ploch nedává ani prostým pohledem do grafické části z hlediska situace širších vztahů žádný smysl; pozemky jsou vyčleněny z okolní lokality jako jakýsi cizorodý výběžek nízkopodlažní zástavby (1-2 RNP) do sousedící středněpodlažní obytné zástavby. Navržená regulace extrémně vybočuje ze zásady proporcionality a je vůči vlastníkovi diskriminační, jelikož nedůvodně zabraňuje zhodnocení pozemků a jejich následnému případnému využití pro výstavbu, když neexistuje žádný objektivní důvod pro takové snížení výškové hladiny zástavby jen na dotčených pozemcích. Vlastníkovi není známa žádná odborná úvaha pořizovatele ohledně řešení míry zásahu do jeho vlastnického práva. Metropolitní plán zachází s podobnými plochami odlišně bez racionálního důvodu, byla porušena zásada rovného přístupu. Stanovení výškové regulace je proto nezákonné a neproporcionální, a to bez ohledu na vypořádání námitek 1 a 2 vztahujících se k definici pozemků jako stabilizované plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Lokalita Bleších Trhů byla v právní kontinuitě s ÚP SÚ HMP vyhodnocena jako produkční a stabilizovaná. Předmětné území bylo komplexně prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany s přihlédnutím ke stávající struktuře území, a tím došlo k úpravě výškové regulace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Územní studie může na základě podrobnějšího prověření v rámci vážení veřejného a soukromého zájmu doporučit toto území k budoucí transformaci na městské prostředí spolu s adekvátním nastavením výškové regulace. V rámci koordinace územně plánovací činnosti a neschválené změny ÚP byl však zachován aktuální stav území.

V průmyslových oblastech je uvažováno s vyšší mírou zátěže ve smyslu plošného parametru budov (a s horizontálním prostorovým uspořádáním), z důvodu následné logistiky a manipulace, tj. plochy areálů produkce jsou určeny pro umístování např. velkoplošných hal, které by současně s vyšší mírou výškové regulace působily z hlediska hmoty neúměrně a mohlo by docházet k negativnímu ovlivnění měřítka zástavby. Zároveň by v území mohlo docházet k přeměně na jiné funkční využití, např. z důvodu umístování většího zastoupení vysoko podlažních kancelářských budov.

Dle Územně analytických podkladů HMP dále platí, že strukturu lokality areálu produkce tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství mají převážně utilitární význam napojení areálů, vymezují rozsáhlé stavební bloky a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Plochy produkčního, logistického a technického zázemí města s rozlehlými halovými objekty a rozsáhlými neprostupnými areály jsou důležitou součástí Prahy. Typicky jde o území s minimem bariér omezujících variabilitu využití území a přímým napojením na kapacitní dopravní infrastrukturu (jak silniční, tak často i železniční).

Dle čl. 98 odst. 6) textové části Metropolitního plánu platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy (prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP).

Na základě prověření v územní studii byla západní část plochy ponechána jako rezerva pro případné umístění terminálu městské logistiky v návaznosti na železniční nákladní dopravu. Zřízení citylogistického centra v dané lokalitě je nezbytné vzhledem k rostoucím nárokům na zásobování Prahy, vyvolaným nárůstem počtu obyvatel a zvyšující se intenzitou distribuce zboží do města. Lokalita má jedinečné předpoklady pro udržitelnou městskou logistiku díky přímé návaznosti na železniční infrastrukturu, seřaďovací nádraží Praha-Libeň a kapacitní městskou komunikaci, což umožňuje část nákladní dopravy převést ze silnice na železnici. Zachování této plochy je strategické, protože v Praze dlouhodobě chybí místa pro železniční nakládku a vykládku zboží a promarnění této příležitosti by zásadně omezilo možnosti rozvoje udržitelné logistiky ve městě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nálezn Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizování územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029419

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1722

Podatel | **FLOHMARKT property s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZURI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | mm5drg25

Lokalita | 156, 625

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka 4

Vyjádření

Vlastník nesouhlasí se zásadní připomínkou městské části Praha 9 požadující doplnění funkce občanské vybavenosti na pozemcích parc. č. 2116/4, 2116/5, 2116/6 a 2116/7 v k. ú. Vysočany.

Odůvodnění**1. Zásadní připomínka městské části Praha 9.**

Zastupitelstvo městské části Praha 9 na svém 1. mimořádném zasedání konaném dne 25. listopadu 2025 schválilo usnesením č. Us ZMČ 46/25 zásadní připomínky a připomínky k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání. Pod položkou 42) byla schválena zásadní připomínka „Městská část požaduje doplnění funkce občanské vybavenosti do části plochy u ulice U Elektry, v místě tzv. „Bleších trhů“.

2. Nepřiměřenost a nelogičnost požadavku městské části Praha 9.

Jak je popsáno pod bodem 4 odůvodnění námítky 1, městská část Praha 9 podala podnět na změnu platného územního plánu, vedený pod č. P30/2021 ZMPLA, podle něhož měly být na pozemcích na základě zpracované urbanistické studie vymezeny plochy obytné (OB-H) o výměře 25.571 m², plochy smíšené (SV-H) o výměře 9.600 m² a plocha veřejného vybavení (VV) o výměře 12.982 m², přičemž takto vymezenou plochu veřejného vybavení měla městská část Praha 9 zájem nabýt pro účely budoucí výstavby základní školy. V průběhu mnohých jednání a diskusí s představiteli městské části vlastník deklaroval, že je připraven spolupracovat s městskou částí

a souhlasit s umístěním veřejného vybavení na pozemcích, přičemž očekával, že mu bude ze strany městské části předložena odpovídající nabídka na odkup části pozemků, na nichž má být veřejné vybavení realizováno. Rovněž byl připraven převod parcely o výměře 12.982 m², odpovídající ploše veřejného vybavení, poskytnout městské části jako nefinanční plnění ve smyslu Metodiky spoluúčasti investorů v souvislosti se změnou funkčních ploch na zbývajících částech pozemků. K dohodě s městskou částí Praha 9 (doposud) nedošlo, vlastník obdržel pouze návrh na uzavření darovací smlouvy, tedy na bezúplatný převod předmětné části hlavního pozemku, s čímž objektivně nemohl souhlasit. V žádném okamžiku nebylo zpochybňováno budoucí využití pozemků jako obytné či smíšené plochy, s čímž bylo spojeno oddělení části pozemků pro občanskou (veřejnou) vybavenost. Mají-li však být pozemky definovány jako produkční plocha pro průmyslové a logistické zázemí města (dle odůvodnění zásadní připomínky městské části jako logistické centrum navázané na železnici – k tomu vlastník odkazuje na bod 2 odůvodnění námítky 1), je požadavek městské části na doplnění funkce občanské vybavenosti na významnou část pozemků (cca 25% celkové rozlohy) zcela nepřiměřený, neboť při produkční funkci plochy pozemky negenerují zátěž v území (zejména nárůst obyvatel), kterou by bylo třeba kompenzovat budováním nové občanské vybavenosti na pozemcích vlastníka. Požadavek tak nemůže být „odůvodněn potřebou efektivního využití území a zajištění vyváženého poměru mezi bydlením, veřejnými službami a rekreačními funkcemi“, jak uvádí městská část v odůvodnění připomínky, neboť návrh Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v lokalitě 625/Bleší trhy žádné bydlení neumožňuje.

3. Diskriminační povaha požadavku městské části Praha 9.

V okolí pozemku došlo v minulosti se souhlasem a často i za smluvní podpory městské části Praha 9 k povolení či výstavbě rezidenčních komplexů, aniž by byla zajištěna dostatečná veřejná vybavenost. Požadavek na doplnění občanské vybavenosti, jejíž potřeba nebyla vyvolána záměrem vlastníka na pozemcích, by tedy sloužil ke kompenzaci deficitu veřejné vybavenosti způsobené jinými investory na jiných pozemcích. Takový požadavek proto extrémně vybočuje ze zásady proporcionality a je vůči vlastníkovi diskriminační, jelikož nedůvodně zabraňuje zhodnocení pozemků a jejich následnému případnému využití pro vlastní záměry vlastníka, a naopak jako negativní externalitu přesouvá náklady již proběhnuvšího developmentu území jinými investory k tíži vlastníka. Vyhováním požadavku dle zásadní připomínky městské části by byla porušena zásada rovného přístupu.

Ze všech výše uvedených důvodů vlastník požaduje, aby zásadní připomínce městské části Praha 9 na doplnění funkce občanské

vybavenosti do části plochy u ulice U Elektry, v místě tzv. „Bleších trhů“, nebylo vyhověno.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Proces pořizování návrhu Metropolitního plánu je dán zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovených lhůtách uplatněna stanoviska dotčených orgánů a námítky a připomínky veřejnosti k projednávanému návrhu územního plánu, městské části mají možnost vyjádřit svoji vůli a požadavky k úpravě návrhu prostřednictvím zásadních připomínek a připomínek. Proces pořizování Metropolitního plánu proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. Všechny doručené požadavky v území jsou (i vzhledem k existujícím dohodám v území) vždy pečlivě posuzovány a jejich případné nezpracování je pečlivě odůvodněno.

Požadavky námitek či připomínek podaných k návrhu územního plánu podle § 52 stavebního zákona by měly směřovat k obsahu nebo formálním náležitostem územního plánu, případně k procesu pořizování, který již proběhl. Nesouhlas s podáním požadavků příslušnou městskou částí není předmětem projednání návrhu Metropolitního plánu.

Námítka

ID 3028954

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1723

Podatel | **OPOČENSKÝ VOJTĚCH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDV1

Identifikátor podání Portálu Pražana | jgqyuyxi

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

VyjádřeníNámítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy –
Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice**Odůvodnění**

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost. Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů. Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání. Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či

opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné. Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028961

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1725

Podatel | **JINDRÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RXW

Identifikátor podání Portálu Pražana | jhez8724

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) v rámci veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Jsme společně s manželkou (společné jmění manželů) vlastníkem bytové jednotky č 1439/3 v katastrálním území Řepy a spoluvlastníkem pozemků 1502/153, 1502/233, 1502/234, 1502/218, 1502/219 a 1502/2020 v katastrálním území Řepy.

Jako vlastníci bytové jednotky a spoluvlastníci pozemků, které bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 , která je vymezena v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy, vznášíme následující námítku k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy.

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zezeň městská krajinná“ .

Nesouhlasíme s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné a navrhujeme, aby byly tato plocha změněna na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“ a to v rámci „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

Odůvodnění

Výše zmíněné nemovitosti jsou součástí projektu „Obytný soubor Lesopark Motol“, který byl realizován v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a vycházel z funkčního určení sousedních pozemků parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy, které jsou určeny pro izolační zeleň a městskou krajinnou zeleň. Základním principem urbanistického řešení bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na přilehlé zelené plochy v okolí.

Navrhovaná změna na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a koeficienty základního zastavění a podlažnosti by tento koncept zásadně narušila. Stávající izolační zeleň plní ochrannou a hygienickou funkci, jejíž nahrazení zástavbou je v rozporu s principy udržitelného rozvoje a prioritou ochrany obytného prostředí. Zanikla by dlouhodobě deklarovaná bariérová funkce pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou. Navíc se jedná o území s extrémním sklonem, nevhodné pro zakládání staveb, s rizikem ohrožení stability stávajících objektů.

Biologické průzkumy prokázaly výskyt zvláště chráněných druhů – slepýše křehkého a slavíka obecného – v této lokalitě i na předmětné ploše. Projekt „Lesopark Motol“ byl povolen pouze za podmínky zachování a vytvoření kompenzačních zelených ploch pro tyto druhy. Stanovení plochy jako rozvojové by vedlo ke zničení všech stanovišť a hnízdních míst těchto chráněných živočichů.

S ohledem na výše uvedené žádáme o zachování stávajícího funkčního využití plochy jako izolační a městské krajinné zeleně.

Děkujeme a s pozdravem

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy

uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028962

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1726

Podatel | **MLÝNEK ADAM**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT56OC

Identifikátor podání Portálu Pražana | jhfd5j23

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kunratice - změna

Vyjádření

požadavek na změnu koeficientu Zz a Vz na koeficient Zz: 30% a Vz: 2,0

Odůvodnění

Požadavku odpovídá usnesení MČ Kunratice a Stanovisko odboru ochrany přírody - v příloze.

Požadavek odpovídá souladu se Zásadami územního rozvoje a Klimatickým plánem hl. m. Prahy 2030

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Dle ÚP SÚ HMP je předmětné území vymezeno s nižší mírou využití území (převážná část území s kódem míry využití plochy A). S ohledem na charakter území se jedná o strukturu zahradního města. Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná

prostranství jsou často pravidelná, ve svazích často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. Navržená kapacita transformační plochy 411/408/2029 je navržena adekvátně v rámci kontinuity ÚP SÚ HMP, s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy

neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3028965

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1729

Podatel | **Limmo Letňany s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KLX

Identifikátor podání Portálu Pražana | jirikwk6

Lokalita | 080, 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava výškové regulace v části rozvojové plochy
414/080/5335**Vyjádření**

Vlastník předmětných pozemků navrhuje upravit podlažnost při východní a jižní hranici rozvojové plochy 414/080/5335 (viz vyznačené čtverce výškové regulace v grafické části) na hodnotu 8 (6–8 RNP) tak, aby zástavbu o podlažnosti 8 bylo možno umístit podél ulice Prosecká a Listova, kde bude navazovat na stejně vysokou zástavbu na sousedních pozemcích.

Odůvodnění

Rozvojová plocha 414/080/5335, byla v předchozím návrhu Metropolitního plánu (dále jen původní MP) označena jako 413/080/2860 a byla součástí lokality 080/U Letova. Z tohoto pohledu se v předkládané verzi MP (dále jen aktuální MP) tedy jedná o zcela novou definici rozvojové plochy včetně nových parametrů pro zástavbu uvedených v KLZ/400. Plocha 414/080/5335 je nyní rovněž nově prostorově vymezena a její hranice odpovídají hranicím pozemků ve vlastnictví společnosti Limmo Letňany s.r.o., IČO 17800455, se sídlem Nárožní 1359/11, Stodůlky, 158 00 Praha 5 (dále jen vlastní předmětných pozemků). Jedná se konkrétně o pozemky par.č. 547/23, 547/177, 547/178, 547/179, 547/180, 547/197, 547/198, 547/199, 547/200, 547/201, 547/202, 779/12, 779/13, 779/14, 779/15, 779/16, 779/37, 779/38 a 779/38 vše k.ú. Letňany (dále jen předmětné pozemky).

V původním MP byla výšková regulace na předmětných pozemcích stanovena podlažností 4 (tedy 2-4 RNP). V aktuálním MP je výšková regulace na předmětných pozemcích stanovena převážně podlažností 6 (4-6 RNP) s tím, že při východním a jižním okraji zasahuje do plochy částečně podlažnost 8 (6-8 RNP).

Vlastník předmětných pozemků uvádí, že v rámci Územní studie Letňany- Kbely (dále jen US), která je v současné době rovněž v připomínkovém řízení, je na předmětných pozemcích uvažována výšková hladina VI., tedy výška zástavby 16-26 m. Při průměrné konstrukční výšce podlaží 3,0 m je tedy dle US možno umístit na předmětných pozemcích zástavbu o 6-8 NP. Z urbanistického pohledu je samozřejmě neúnosné, aby tato podlažnost byla rozložena v celé ploše předmětných pozemků, neboť takováto výška zástavby by byla neúměrná stávající zástavbě v kolonii rodinných domů u ulice Beranových při západní hranici předmětných pozemků.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem podává vlastník předmětných pozemků přiloženou námítku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci koordinace územně plánovací činnosti a zajištění právní kontinuity v území byla navržena výšková regulace v návrhu Metropolitního plánu odvozena z kapacit ÚP SÚ a jeho pořizované změny Z 3842, která potvrzuje plochu s rozdílným způsobem využití SV-G.

Předmětné území bylo dále podrobněji prověřeno pořizovanou územní studií VRÚ Letňany-Kbely, která prověřila území v širších souvislostech. ÚS v tomto území navrhuje výškovou regulaci 5+1 NP v jižní části a 6+1 NP v části východní.

Předmětná transformační plocha 411/080/5335 tvoří přechod mezi intenzivní kompaktní zástavbou v okolí metra, východně od Prosecké ulice a obytnou zástavbu souboru rodinných domů "Kolonka". Na základě výše uvedeného je výšková regulace v území navržena adekvátně.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3028969

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1733

Podatel | **BERÁNEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMUA4

Identifikátor podání Portálu Pražana | jjt7529p

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu Nad Šeberákem

Vyjádření

Požadujeme, aby v rozvojové ploše Nad Šeberákem 414/408/5001 byly přehodnoceny navrhované regulativy zástavby a to tak aby koeficienty Z_{max}, Z_z, V_z byly shodné s mírou využití území přímo sousedících rozvojových ploch 414/408/5664 a 414/408/5665, které jsou stejného charakteru a morfologie terénu.

Odůvodnění

viz příloha

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z, V_z, Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient A, tj. A+.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3028973

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1734

Podatel | **POLACH ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTR5R6

Identifikátor podání Portálu Pražana | jkbxw565

Lokalita | 272

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme snávrhem změny metroplitního plánu z roku 2025. Navrhujeme, aby využití bylo stejné jako v návrhu z roku 2022 tj. “zastavitelná rozvojová plocha s OBYTNÝM využitím”, oproti nově navrhovanému “zastavitelná rozvojová plocha s REKREAČNÍM využitím”.

Odůvodnění

Jako vlastníci pozemku p.č.1872 k.ú. Uhřetěves nesouhlasíme snávrhem změny ÚP z roku 2025. Navrhujeme, aby využití bylo stejné jako v návrhu z roku 2022 tj. “zastavitelná rozvojová plocha s OBYTNÝM využitím”, oproti nově navrhovanému “zastavitelná rozvojová plocha s REKREAČNÍM využitím”. K obytnému všeobecnému využití jsme měli plány na vybudování služeb, které by nerušilo přímé sousedství železniční tratě. Rekreační využití přímo u trati se nám zdá nevhodné.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Z hlediska omezení plynoucích z okolních dopravní infrastruktury bylo vyhodnoceno rekreační využití jako vhodnější. Zároveň je v Uhřetěvsi deficit ploch pro rekreaci, který bude tímto částečně uspokojen.

Obytná plocha se objevila pouze ve veřejném projednání, není zastavitelnou v platném územním plánu. V platném územním plánu se v předmětné části nachází plocha IZ - izolační zeleň.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028976

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1735

Podatel | **PODHRADSKÝ ERIK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAGXI

Identifikátor podání Portálu Pražana | jkwpdmaf

Lokalita | 949

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Veřejná Vybavenost - Rozvojová plocha 414/268/5576 Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Vyjádření

parc. č.: 610/1 – katastrální území: Újezd u Průhonic, město Praha (dále jen pozemek). Předmětné nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2167 k. ú. Újezd u Průhonic.

Současný regulativ: 949 / Botič u Újezdu

Zastavitelnost: nezastavitelná

Typ struktury: krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině

Způsob využití: nezastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Botič u Újezdu se strukturou krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny.

Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Botič u Újezdu je vymezena na jihovýchodě území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině představující krajinu kontrastu mezi plochým povrchem zpravidla s malým zastoupením trvalé vegetace a zaříznutým potočným údolím a zachovat a posílit bohatou biodiverzitu v polohách vázaných na údolí s jeho svahy, při doplnění trvalé vegetace v ploché části zemědělské krajiny formou krajinných

prvků v podobě zejména stromořadí a mezí a při doplnění prostupnosti krajiny pro člověka zejména v trasách podél vodních toků.

*Nově navrhovaný regulativ je: **Rozvojová plocha 414/268/5576 Typ struktury: struktura areálů vybavenosti***

Odůvodnění

Pozemek navazuje na sportovní areál SK Újezd Praha 4, z.s. - sportovní organizací s dlouholetou tradicí, který od svého založení v roce 1937 nikdy nezměnil své působíště – areál zůstává na místě, kde jej vybudovali jeho zakladatelé. Nedostatek prostoru pro rozvoj areálu je v současnosti limitující, pro rozšíření poskytování možnosti sportování nejen pro mládež.

Pozemek navrhujeme zahrnout do regulativu navazujícího sportovního areálu. A bude použit k rozšíření sportovních možností nejen v rámci klubu, ale i celé Městské části.

A to na vybudování tribuny u současného hřiště. A po úpravě i na tréninkové hřiště. Změna regulativu umožní vybudování sportovního zázemí. Sauny, tělocvičny i s venkovní cvičební plochou. Parkování návštěvníků z ulice Formanská.

Část pozemku v budoucnu určená pro tribunu je už v **současnosti využívána sportovním klubem**.

Změna regulativu je **podporována z Městské části Újezd u Průhonice**. Městská část ocení rozšíření sportovních možností pro obyvatele a jeho veřejnou funkci.

Změna regulativu je s **podporou SK Újezd Praha 4, z.s.** Zde dojde k jedinečné možnosti rozvoje sportovního areálu.

Jedná se o celkově oplocený pozemek, původně rovina, který byl v minulosti využitý jako skládka stavebního dopadu.

Plocha navazuje na současné zastavěné území ve stejném regulativu a s využitím stávající infrastruktury.

Změna **nebude mít vliv** na lokalitu Botič u Újezdu a zachová všechny důležité charaktery dané lokality. Pozemek sám je **prostorově vyčleněn** z uvedené lokality. Sestává z navážky stavebních materiálů, **je oplocený, veřejně nepřístupný** a svým charakterem odporuje struktuře rekreační lokality Botič u Újezdu.

Změna regulativu umožní jedinečnou příležitost pro **rozšíření veřejného vybavení** Městské části s propojením na sportovní areál

a rozšíření sportovních a rekreačních možností ve stísněném prostředí zastavěného území.

Navrhujeme změnu na regulativu pozemku **Rozvojová plocha 414/268/5576**

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Předem děkujeme za kladné vyřízení.

Se srdečným pozdravem

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030570

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1735

Podatel | **PODHRADSKÝ ERIK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1QM

Identifikátor podání Portálu Pražana | snsrrxkv

Lokalita | 597, 584, 958, 080, 933, 779

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Vrácení do stavu předešlé verze Metropolitního plánu.

Vyjádření

Dobrý den.

Nesouhlasím se zahrnutím pozemku do křižovatky a rezervy pro křižovatku. Požaduji uvést do stavu předešlé verze plánu.

Odůvodnění

V současném stavu nejsou plány na změny dopravního řešení a křižovatka je modernizovaná nedávno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Optimalizace řešení mimoúrovňového křížení komunikace Kbelské na Průmyslovém polookruhu a navazujících sběrných komunikací Mladoboleslavské a Čakovické v kontextu budoucích dopravních nároků plánovaného územního rozvoje oblasti s vazbami na nadřazenou komunikační síť, je nezbytná pro zajištění bezpečného a plynulého provozu. Nadřazená dopravní síť musí v souladu s koncepcí dopravní infrastruktury umožňovat účelnou distribuci motorové dopravy.

Přestavba křižovatky je nezbytná hlavně s ohledem na kapacity blízkých transformačních a rozvojových ploch a prověřované umístění tramvajové trati. Omezené technické a kapacitní parametry vykazují již dnes dopravní závady.

Metropolitní plán vymezuje pro přestavbu křižovatky překryvnou plochu koridoru pro přestavbu stávající mimoúrovňové křižovatky,

jejíž rozsah umožňuje flexibilní prověření konkrétního technického řešení v rámci navazující přípravy podrobnější dokumentace. V souladu s regulací MPP lze části ploch a koridorů, které nebudou pro samotný záměr využity, využít způsobem dle krycího listu lokality.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028977

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1736

Podatel | **BUBENÍČEK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Y55

Identifikátor podání Portálu Pražana | jm9ua8fv

Lokalita | 272, 952, 152

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | SKALKA UHŘÍNĚVES

Vyjádření

Výšková regulace

Návrh metropolitního plánu určuje výškovou regulaci ve vymezených parcelách číslem 2. Předmětem námítky je nesouhlas s výškovou regulací na těchto parcelách číslem 2 (podlažnost 2.NP), kde vzhledem k okolní zástavbě a návrhu výškové regulace na okolních čtvercích (2 a 4), bychom chtěli navázat na okolní plochu výškové regulace číslem 3 nebo 4. Tato výšková hladina je běžná v blízkém okolí i v připravovaných projektech.

Odůvodnění

STÁVAJÍCÍ NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU 10/2025

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Stará Uhříněves se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny.

Lokalita Stará Uhříněves je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter

jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra podél dnešní ulice Přátelství a kolem náměstí Bratří Jandusů, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a zlepšení prostupnosti v okolí Pitkovického (skutečnost Říčanského) potoka.

Rozvojová plocha 414/272/5085 o rozloze 26836 m²

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: obytná Z_{max} : 45 % Z_z : 30 % V_z : 2,0

NÁMITKA:

Výšková regulace

Návrh metropolitního plánu určuje výškovou regulaci ve vymezených parcelách číslem 2. Předmětem námítky je nesouhlas s výškovou regulací na těchto parcelách číslem 2 (podlažnost 2.NP), kde vzhledem k okolní zástavbě a návrhu výškové regulace na okolních čtvercích (2 a 4), bychom chtěli navázat na okolní plochu výškové regulace číslem 3 nebo 4. Tato výšková hladina je běžná v blízkém okolí i v připravovaných projektech.

Výměra rozvojové plochy

Návrh metropolitního plánu určuje rozvojovou plochu 414/272/5085 o rozloze 26836 m². Tato výměra nekoresponduje s funkční plochou OB stávajícího platného územního plánu.

Při detailní výměře s přihlédnutím k vlastnické struktuře vychází plocha stávajícího ÚP ve funkční ploše OB/OB-C v majetku podatele na rozlohu 27562 m². To je rozdíl 726 m².

K této skutečnosti došlo nejspíše nezapočtením některých stávajících ploch OB/OB-C (p.č.1835/13).

S ohledem na skutečnost, že se z této plochy počítá HPPreg, konstatujeme, že dochází k poškození vlastnických práv majitele pozemku a komplikuje stávající návrh projektu Skalka.

Tímto žádáme o soulad s výměrou rozlohy plochy na hodnotu 27562 m².

Cílový charakter lokality

Návrh metropolitního plánu určuje charakter lokality s vesnickou strukturou. Tuto strukturu si aktéři v povolovacím procesu vykládají

rozdílně. To s ohledem na textovou část MP je konfliktní při navrhování nové moderní zástavby 21. století. Tímto žádáme o popis struktury doplnit i o podmínky nové zástavby s ohledem na projekt Skalky – Uhříněves.

V Praze dne 2.12.2025

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3034956

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1736

Podatel | **BUBENÍČEK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Y55

Identifikátor podání Portálu Pražana | jm9ua8fv

Lokalita | 272

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | SKALKA UHŘÍNĚVES (2/3)

Vyjádření

Výměra rozvojové plochy

Návrh metropolitního plánu určuje rozvojovou plochu 414/272/5085 o rozloze 26836 m². Tato výměra nekoresponduje s funkční plochou OB stávajícího platného územního plánu. Při detailní výměře s přihlédnutím k vlastnické struktuře vychází plocha stávajícího ÚP ve funkční ploše OB/OB-C v majetku podatele na rozlohu 27562 m². To je rozdíl 726 m². K této skutečnosti došlo nejspíše nezapočtením některých stávajících ploch OB/OB-C (p.č.1835/13). S ohledem na skutečnost, že se z této plochy počítá HPPreg, konstatujeme, že dochází k poškození vlastnických práv majitele pozemku a komplikuje stávající návrh projektu Skalka. Tímto žádáme o soulad s výměrou rozlohy plochy na hodnotu 27562 m².

Odůvodnění**STÁVAJÍCÍ NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU 10/2025**

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Stará Uhříněves se strukturou vesnickou. Lokalita je

součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny.

Lokalita Stará Uhříněves je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra podél dnešní ulice Přátelství a kolem náměstí Bratří Jandusů, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a zlepšení prostupnosti v okolí Pitkovického (skutečnost Říčanského) potoka.

Rozvojová plocha 414/272/5085 o rozloze 26836 m²

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: obytná Z_{max} : 45 % Z_z : 30 % V_z : 2,0

NÁMITKA:

Výšková regulace

Návrh metropolitního plánu určuje výškovou regulaci ve vymezených parcelách číslem 2. Předmětem námítky je nesouhlas s výškovou regulací na těchto parcelách číslem 2 (podlažnost 2.NP), kde vzhledem k okolní zástavbě a návrhu výškové regulace na okolních čtvercích (2 a 4), bychom chtěli navázat na okolní plochu výškové regulace číslem 3 nebo 4. Tato výšková hladina je běžná v blízkém okolí i v připravovaných projektech.

Výměra rozvojové plochy

Návrh metropolitního plánu určuje rozvojovou plochu 414/272/5085 o rozloze 26836 m². Tato výměra nekoresponduje s funkční plochou OB stávajícího platného územního plánu.

Při detailní výměře s přihlédnutím k vlastnické struktuře vychází plocha stávajícího ÚP ve funkční ploše OB/OB-C v majetku podatele na rozlohu 27562 m². To je rozdíl 726 m².

K této skutečnosti došlo nejspíše nezapočtením některých stávajících ploch OB/OB-C (p.č.1835/13).

S ohledem na skutečnost, že se z této plochy počítá HPPreg, konstatujeme, že dochází k poškození vlastnických práv majitele pozemku a komplikuje stávající návrh projektu Skalka.

Tímto žádáme o soulad s výměrou rozlohy plochy na hodnotu 27562 m².

Cílový charakter lokality

Návrh metropolitního plánu určuje charakter lokality s vesnickou strukturou. Tuto strukturu si aktéři v povolovacím procesu vykládají rozdílně. To s ohledem na textovou část MP je konfliktní při navrhování nové moderní zástavby 21. století. Tímto žádáme o popis struktury doplnit i o podmínky nové zástavby s ohledem na projekt Skalky – Uhříněves.

V Praze dne 2.12.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Řešené území se nachází v dosavadním ÚP SÚ v ploše OB s kódem míry využití plochy C, tedy s kódem 0,5. Koeficienty rozvojové plochy jsou koncepčně nastaveny výše než jsou kódy míry využití ploch v dosavadním ÚP SÚ, tedy konkrétně 30x2,0, lze tedy konstatovat, že nedochází ke snížení kapacity plochy, i přes nižší výměru. Koeficient v návrhu MPP totiž odpovídá KPP 0,6.

Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP. Vzhledem k pozici na okraji Uhříněvsi a za účelem ochrany charakteru vesnické struktury je struktura i výšky adekvátní. Výšková regulace je také nastavena tak, aby umožňovala realizaci HPP dle koeficientů rozvojové plochy.

Pokud v dotčené ploše je již realizován či bylo zahájeno řízení o povolení stavby, je možné po splnění podmínek využít článek č. 167 o nedokončených záměrech.

Námítka

ID 3034957

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1736

Podatel | **BUBENÍČEK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Y55

Identifikátor podání Portálu Pražana | jm9ua8fv

Lokalita | 272, 952, 152

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | SKALKA UHŘÍNĚVES (3/3)

Vyjádření

Cílový charakter lokality

Návrh metropolitního plánu určuje charakter lokality s vesnickou strukturou. Tuto strukturu si aktéři v povolovacím procesu vykládají rozdílně. To s ohledem na textovou část MP je konfliktní při navrhování nové moderní zástavby 21. století. Tímto žádáme o popis struktury doplnit i o podmínky nové zástavby s ohledem na projekt Skalky – Uhříněves.

Odůvodnění

STÁVAJÍCÍ NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU 10/2025

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Stará Uhříněves se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny.

Lokalita Stará Uhříněves je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je

zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra podél dnešní ulice Přátelství a kolem náměstí Bratří Jandusů, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a zlepšení prostupnosti v okolí Pitkovického (skutečnost Říčanského) potoka.

Rozvojová plocha 414/272/5085 o rozloze 26836 m²

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: obytná Z_{max} : 45 % Z_z : 30 % V_z : 2,0

NÁMITKA:

Výšková regulace

Návrh metropolitního plánu určuje výškovou regulaci ve vymezených parcelách číslem 2. Předmětem námítky je nesouhlas s výškovou regulací na těchto parcelách číslem 2 (podlažnost 2.NP), kde vzhledem k okolní zástavbě a návrhu výškové regulace na okolních čtvercích (2 a 4), bychom chtěli navázat na okolní plochu výškové regulace číslem 3 nebo 4. Tato výšková hladina je běžná v blízkém okolí i v připravovaných projektech.

Výměra rozvojové plochy

Návrh metropolitního plánu určuje rozvojovou plochu 414/272/5085 o rozloze 26836 m². Tato výměra nekoresponduje s funkční plochou OB stávajícího platného územního plánu.

Při detailní výměře s přihlédnutím k vlastnické struktuře vychází plocha stávajícího ÚP ve funkční ploše OB/OB-C v majetku pana xxx na rozlohu 27562 m². To je rozdíl 726 m².

K této skutečnosti došlo nejspíše nezapočtením některých stávajících ploch OB/OB-C (p.č.1835/13).

S ohledem na skutečnost, že se z této plochy počítá HPPreg, konstatujeme, že dochází k poškození vlastnických práv majitele pozemku a komplikuje stávající návrh projektu Skalka.

Tímto žádáme o soulad s výměrou rozlohy plochy na hodnotu 27562 m².

Cílový charakter lokality

Návrh metropolitního plánu určuje charakter lokality s vesnickou strukturou. Tuto strukturu si aktéři v povolovacím procesu vykládají rozdílně. To s ohledem na textovou část MP je konfliktní při

navrhování nové moderní zástavby 21. století. Tímto žádáme o popis struktury doplnit i o podmínky nové zástavby s ohledem na projekt Skalky – Uhříněves.

V Praze dne 2.12.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Cílový popis lokality prošel cizelací a byl komplexně prověřen. Do cílového popisu lokality bylo pouze doplněno slovo transformační, tudíž celá věta zní: "Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra podél dnešní ulice Přátelství a kolem náměstí Bratří Jandusů, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a zlepšení prostupnosti v okolí Pitkovického potoka."

Parametry a popis vesnické struktury je řešen v článku textové části MPP č. 45. Cílový charakter lokality popisuje lokalitu jako celek a popis lokality nebude upraven s ohledem na jediný projekt. Parametry transformační plochy požadavku odpovídají cílovému popisu lokality.

Pokud projekt má již zahájené řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné využít článek č. 167 - Nedokončené záměry po splnění podmínek.

Námítka

ID 3028978

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1737

Podatel | **Ing. Petr Radvák**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO6K7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jmanuzbh

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Park Litovického potoka

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m.Prahy proti záměru posílit charakter parku u Litovického potoka a parku údolí.

Nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Nesouhlasím s cíl. charakteristikou transformač. ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropol. plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

III. Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu. Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem

komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

IV. Požadavek na změnu Metropolitního plánu

změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

Změnit cílovou charakteristiku transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z parku na zahrádková osada.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní

změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3028980

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1739

Podatel | **NUC MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1DC9

Identifikátor podání Portálu Pražana | jmnbm8s3

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zastavěný pozemek

Vyjádření

Rád bych zastavěný pozemek vyjmul z půdního fondu a označil jako zastavitelný.

Odůvodnění

Dobrý den,

jsem vlastníkem zastavěné parcely Zbraslav 2392 a 2391.
V současné chvíli se na nich nachází zahrada a chata.

Rád bych se zeptal, zda by bylo možné tyto parcely označit jako zastavitelné a vyjmout je z půdního fondu, aby se případně v budoucnu mohl pozemek převést na stavební.

Děkuji za odpověď

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.
K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028981

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1740

Podatel | **Kurty 1999 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M6M

Identifikátor podání Portálu Pražana | jn3z6idb

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | FUNKČNÍ VYUŽITÍ

Vyjádření

Požadujeme na části pozemku p.č. 4672/4 a 4672/5 v k.ú. Smíchov upravit funkční využití

Odůvodnění

Pozemky p.č. 4672/4 a 4672/5 v k.ú. Smíchov mají podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP 2025“) funkční využití pro rekreační vybavenost, ale podle níže uvedeného urbanistického konceptu „prstence“ je patrná návaznost na okolní zástavbu (stávající i navrhovanou-MPP 2025). Návrhem MPP 2025 dochází k jasnému urbanistickému rozdělení původně jednotné rekreační plochy na „ostrovy hřišť“. Tento koncept ubral z rekreační plochy pozemky na severu, aby zde mohl pokračovat započatý osazovací plán objektů kolem ul. Pod Císařkou. Úžasný počín, ale je potřeba tento koncept dotáhnout do konce a protáhnout zástavbu až ke Skalce a dotvořit tak celý „prstenec“ obytné zástavby s rekreační plochou uprostřed.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028982

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1741

Podatel | **LOKAJÍČKOVÁ TERÉZIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMUBZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | jpams6jw

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | změna určení pozemku ve Velké Chuchli – Třešňovka

Vyjádření

Prosím o přeměnění zahrádkářské osady Třešňovka ve Velké Chuchli ve stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů při zachování stávající zeleně v maximálním množství.

Odůvodnění

Zahrádkářská osada Třešňovka je tvořena dostatečně velkými pozemky, které by umožnily výstavbu rodinných domů a na části parcel se tak už děje. Mnoho lidí tam trvale bydlí i v chatách. Podmínky k životu jsou však jako ve středověku. Bez kanalizace, bez veřejného osvětlení, polní cesty jsou plné výmolů. Působí to jako skanzen mezi velkochuchelskou luxusní čtvrtí Hvězdárna a neméně luxusní moderní výstavbou v Radotíně.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že předmětné území je obtížně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná vybavenost je nedostatečná. Pokud by došlo k vymezení obytné plochy za účelem trvalého bydlení, vedlo by to k potřebě vynaložit vysoké veřejné prostředky pro vyřešení tohoto deficitu. Ty by však bylo účelnější vynaložit v jiných částech města.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028987

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1742

Podatel | **GIESE EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7FT

Identifikátor podání Portálu Pražana | jq4vfy2g

Lokalita | 318, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nevhodné určení výškové regulace

Vyjádření

Námítka se týká: Lokalita 318 / Salabka, konkrétně: výšková regulace pro pozemek parc. č. 106 v k.ú. Troja, sousedící s pozemkem namítajícího.

Text námítky: Namítáme nevhodné určení výškové regulace značné části volného zastavitelného sousedního pozemku parc. č. 106 v k. ú. Troja do 3 podlaží. Požadujeme snížení výškové regulace tohoto čtverce na 2 podlaží.

Odůvodnění

Lokalitu 318/ Salabka definuje navržený Metropolitní Plán jako strukturu zahradního města. Cílem má být dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality se zmíněnou strukturou a zachovat homogenní výškové uspořádání zástavby. Lokalita tvoří podstatnou součást trojské zástavby a utváří její charakter historické venkovské zástavby a rezidenční čtvrti.

Pro převážnou část této lokality východně od ulice Jiřího Jandy, kde se zmíněný pozemek nachází, platí dle současného platného Územního Plánu hl. města Prahy funkční určení a regulativ zastavěnosti OB-A, resp. OB-B. Výškovým limitem této části lokality Salabka jsou 2 nadzemní podlaží resp. 2 + podkroví. Tímto způsobem zde také byla během posledních 20 let realizována výstavba nových rodinných domů. Odpovídalo to tedy rovněž záměru a cíli nového Metropolitního Plánu Prahy, aby byla zachována struktura zahradního města.

Současný navrhovaný limit výškové regulace v hraničním rohu této lokality, který hraničí směrem k volné krajině, totiž k pozemku parc. č. 95/5 dle současného platného územního plánu ve funkčním využití

„sady, zahrady a vinice“, není ve shodě s urbanistickými zásadami a cíli stanovenými v návrhu Metropolitního plánu.

Z důvodu svažitosti terénu v předmětné lokalitě mají tamější objekty jedno polozapuštěné podzemní podlaží, které se ovšem z pohledu od Vltavy plně uplatňuje jako nadzemní. Ve skutečnosti tak vzniká výšková regulace, která je o jedno podlaží vyšší než stanoví daný regulativ.

Vzhledem k volnější metodice regulace zastavitelnosti nově navrženého Metropolitního Plánu Prahy lze tedy na daném zastavitelném pozemku parc. č. 106 v k. ú. Troja zcela jistě anticipovat záměr de-facto čtyřpodlažního objektu tzv. viladomu. Takový bytový nájemní dům bude v rozporu s cíli Metropolitního Plánu Prahy, totiž udržet v této velmi cenné lokalitě charakter historické venkovské zástavby, rezidenční čtvrti a zahradního města.

Z uvedených důvodů požadujeme snížení limitu výškové regulace předmětného pozemku na 2 podlaží.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo vymezení významné cyklotrasy (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3033095

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1742

Podatel | **GIESE EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW95T

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ffrzgc2

Lokalita | 961, 318

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka: Lokalita 318 / Salabka, konkrétně: výšková regulace pro pozemek parc. č. 106 v k.ú. Troja, sousedící s pozemkem namítajícího. Namítáme nevhodné určení výškové regulace značné části volného zastavitelného sousedního pozemku parc. č. 106 v k. ú. Troja do 3 podlaží. Požadujeme snížení výškové regulace tohoto čtverce na 2 podlaží. Námítku podává podatel

Odůvodnění

Zdůvodnění: Lokalitu 318/ Salabka definuje navržený Metropolitní Plán jako strukturu zahradního města. Cílem má být dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality se zmíněnou strukturou a zachovat homogenní výškové uspořádání zástavby. Lokalita tvoří podstatnou součást trojské zástavby a utváří její charakter historické venkovské zástavby a rezidenční čtvrti. Pro převážnou část této lokality východně od ulice Jiřího Jandy, kde se zmíněný pozemek nachází, platí dle současného platného Územního Plánu hl. města Prahy funkční určení a regulativ zastavěnosti OB-A, resp. OB-B. Výškovým limitem této části lokality Salabka jsou 2 nadzemní podlaží resp. 2 + podkroví. Tímto způsobem zde také byla během posledních 20 let realizována výstavba nových rodinných domů. Odpovídalo to tedy rovněž záměru a cíli nového Metropolitního Plánu Prahy, aby byla zachována struktura zahradního města. Současný navrhovaný limit výškové regulace v hraničním rohu této lokality, který hraničí směrem k volné krajině, totiž k pozemku parc. č. 95/5 dle současného platného územního plánu ve funkčním využití „sady, zahrady a vinice“, není ve shodě s urbanistickými zásadami a cíli stanovenými v návrhu Metropolitního plánu.

Z důvodu svažitosti terénu v předmětné lokalitě mají tamější objekty jedno polozapuštěné podzemní podlaží, které se ovšem z pohledu od

Vltavy plně uplatňuje jako nadzemní. Ve skutečnosti tak vzniká výšková regulace, která je o jedno podlaží vyšší než stanoví daný regulativ. Vzhledem k volnější metodice regulace zastavitelnosti nově navrženého Metropolitního Plánu Prahy lze tedy na daném zastavitelném pozemku parc. č. 106 v k. ú. Troja zcela jistě anticipovat záměr de-facto čtyřpodlažního objektu tzv. viladomu. Takový bytový nájemní dům bude v rozporu s cíli Metropolitního Plánu Prahy, totiž udržet v této velmi cenné lokalitě charakter historické venkovské zástavby, rezidenční čtvrti a zahradního města.

Z uvedených důvodů požadujeme snížení limitu výškové regulace předmětného pozemku na 2 podlaží.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo vymezení významné cyklotrasy (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028988

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1743

Podatel | **JELÍNEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS6E

Identifikátor podání Portálu Pražana | jq6kdk4a

Lokalita | 267

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti napojení rozvojové lokality 414/267/5033 na stávající obslužné komunikace a požadavek na obnovení obchvatu Šeberova

Vyjádření

Námítka proti napojení celé rozvojové lokality 414/267/5033 na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů, zejména napojení přes ulici Nad Jordánkem.

Odůvodnění

Požaduji umožnit napojení rozvojové lokality č. 414/267/5033 na původní obchvatovou komunikaci Šeberova dle platného Územního plánu vyznačené v příloze a zároveň požadujeme zrušit v návrhu Metropolitního plánu umístěné napojení této lokality na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů (ul. Nad Jordánkem, Na Babách). Komunikace Nad Jordánkem je účelová komunikace ve vlastnictví soukromého subjektu. Komunikace svými parametry nejsou dimenzovány na dopravní zatížení v řádu až set automobilů denně, které si obsluha rozvojové lokality č.414/267/5033 vyžádá. Mají zde vzniknout rodinné i bytové domy s navazujícími službami a návrh Metropolitního plánu počítá s tím, že veškeré doprava bude vedena přes stávající zástavbu rodinných domů. Nevyhnutelně tak dojde k enormní dopravní zátěži a obtěžování imisemi hlukem a exhalacemi obyvatel rodinných domů v této lokalitě a pohoda bydlení tak bude narušena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/267/5033 a úprava výškové regulace, tj. nikoliv zrušení prvku komunikační sítě v rámci dopravní infrastruktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028990

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1745

Podatel | **LOUDA REALITY a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0124I

Identifikátor podání Portálu Pražana | jqmtzceq

Lokalita | 628, 945, 979

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Louda Auto Počernice

Vyjádření

Navýšit podlažnost.

Odůvodnění

Pro větší využitelnost daných pozemků požadujeme navýšit výškovou regulaci na 4NP. Ve strategiích HMP je koncepčně upřednostňováno parkování v parkovacích domech jako plošně efektivnější z pohledu využití území ve smyslu udržitelného rozvoje území. Domníváme se, že vzhledem k výše uvedenému by navýšení výškové regulace umožnilo umístění parkovacích domů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rozvojové ploše 414/628/5215 a vymezení významné cyklotrasy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že výšková regulace v transformační ploše byla nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek

využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3033338

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1746

Podatel | **KOPECKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWBE6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95c9pf26

Lokalita | 775, 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 1. Nepřiměřená míra využití – požadavek na Vz = 4 a Zz = 35 % (Zmax ponechat 55 %)

Vyjádření

Požaduji, aby v návrhu Metropolitního plánu byla pro transformační plochu 411/151/2599 (řád 151 Uhříněves, typ zástavby Z(04) O [S]) upravena prostorová regulace takto:

koeficient podlažních ploch Vz = 4,

koeficient zastavěnosti Zz = 35 %,

koeficient maximální míry zastavění Zmax ponechat 55 %,

touto námitkou se domáhám výhradně úpravy koeficientů Vz, Zz a Zmax,

požadavek na snížení počtu RNP vyjadřuji v další námitce

tato námitka tvoří provázaný celek s dalšími námitkami v mém podání

Odůvodnění

Odůvodnění námítky (proč to požaduji a proč jsem osobou dotčenou)

Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 762/4 a 762/6, jejichž součástí je rodinný dům č. p. 943 v ulici Kašperská, v katastrálním území Uhříněves, zapsaných na listu vlastnictví č. 1259. Tyto pozemky se nacházejí přímo na protější straně místní komunikace proti transformační ploše 411/151/2599. Navržená vysoká intenzita využití této plochy (zejména vysoká hodnota Vz ve spojení s navýšeným Zz) se přímo promítne do počtu obyvatel, množství dopravní obsluhy, objemu stavební hmoty a s tím souvisejících imisí (hluk, prašnost, světelné poměry, ztráta soukromí) v mém rodinném domě a na

přilehlé zahradě. Tím je bezprostředně dotčen výkon mého vlastnického práva.

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona může námitky proti návrhu územního plánu podat vlastník pozemku nebo stavby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo může být návrhem přímo dotčeno. Nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, č. 96/2000 Sb., přitom zdůrazňuje, že okruh „sousedů“ nelze omezit jen na vlastníky tzv. mezujících pozemků, ale je třeba jej vykládat podle povahy záměru a jeho reálných účinků na okolní nemovitosti. Na tento materiální přístup navazuje rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2008, č. j. 1 As 16/2008-48, č. 1641/2008 Sb. NSS, podle něhož je pojem „přímo dotčen na vlastnickém právu“ nutno vykládat podle skutečných dopadů záměru (např. hluk, stínění, dopravní zátěž, ztráta soukromí), nikoli pouze dle geometrického sousedství pozemků.

V případě této námítky se vysoký koeficient Vz a související hustota zástavby přímo projeví v podobě zvýšené dopravní zátěže, hluku, prašnosti a zhoršených světelných poměrů v mém domě a na zahradě, které jsou situovány přímo naproti předmětné ploše. Splňuji tedy podmínku přímého dotčení na vlastnickém právu a jsem oprávněn tuto námitku uplatnit.

V tabulce transformačních ploch pro řád 151 Uhřetěves je pro plochu 411/151/2599 navrženo: Zmax 55 %, Zz 25 %, Vz 6,5 a regulovaný počet nadzemních podlaží ve dvou hladinách (RNP 4 a RNP 8). Tato kombinace parametrů umožňuje velmi vysokou míru zastavění a objemnou zástavbu v bezprostředním sousedství stabilizovaného rodinného bydlení v Kašperské ulici.

Součin Zz × Vz (tedy regulované množství hrubé podlažní plochy na 1 m² pozemku) činí:

v současném návrhu: $0,25 \times 6,5 = 1,625$,

v požadované variantě: $0,35 \times 4 = 1,4$.

Požadovaná úprava tedy snižuje celkový objem zástavby, ale současně umožňuje poněkud větší půdorysnou stopu (Zz 35 %) a menší výšku (Vz 4). Pro území v přímém kontaktu s nízkopodlažní obytnou vilovou čtvrtí přes ulici je to proporčně přiměřenější řešení než vysoké domy s vyšším Vz a nižším Zz.

Z krycího listu lokality 151 je dále patrné, že:

- plocha 411/151/2292 má Zmax 55 %, Zz 25 %, Vz 4,

- plocha 411/151/2307 má Zmax 55 %, Zz 35 %, Vz 3,5.

Není logicky zdůvodnitelné, proč právě plocha 411/151/2599, která bezprostředně sousedí s vilovou čtvrtí, má mít nejvyšší intenzitu Vz 6,5, zatímco sousední transformační plochy ve stejném urbanistickém kontextu se spokojí s Vz 4, resp. 3,5. Takto nastavená regulace je vnitřně neproporcionální a působí selektivně v neprospěch této konkrétní plochy označené 411/151/2599 a jejích sousedů.

Podle § 18 stavebního zákona má územní plánování zajišťovat vyvážený vztah mezi příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. Skokové zvýšení intenzity u jedné dílčí plochy bez přesvědčivého odůvodnění v textové části Metropolitního plánu tomuto požadavku neodpovídá.

Nejvyšší správní soud judikuje, že vymezení využití ploch v územním plánu nesmí být libovolné a musí být racionálně a přezkoumatelně zdůvodněno, zejména tam, kde dochází k zásahu do práv konkrétních vlastníků a kde je volena výrazně vyšší intenzita než v okolí. Požadované nastavení Vz = 4 a Zz = 35 % zachovává vysoký rozvojový potenciál plochy, přibližuje parametry plochy 411/151/2599 ostatním plochám v téže lokalitě a současně zmírňuje negativní dopady na vilovou čtvrť v Kašperské ulici.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. F+.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

ID 3033339

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1746

Podatel | **KOPECKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWBE6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95c9pf26

Lokalita | 775, 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 2. Výšková regulace – požadavek na snížení RNP z 4 na 3 a RNP z 8 na 6

Vyjádření

Transformační plocha 411/151/2599 je v návrhu Metropolitního plánu regulována ve dvou výškových hladinách – v pásmu přiléhajícím ke Kašperské ulici je stanoveno regulované maximum 4+1 a 8+1 nadzemní podlaží (RNP 4, RNP 8), zatímco ve vnitřní části plochy, vzdálenější od komunikace Kašperská, je navrženo 8+1 nadzemních podlaží (RNP 8).

Požaduji, aby v návrhu Metropolitního plánu bylo:

v konstrukčním pásmu plochy 411/151/2599 přiléhajícím ke Kašperské ulici sjednocena výšková regulace a sníženy všechny navržené výškové hladiny (RNP 4 i RNP 8) na maximálně 3 nadzemní podlaží (RNP 3), při použití parametrů ($V_z = 4$, $Z_z = 35 \%$, $Z_{max} 55 \%$), o které žádám v jiné námitce

ve vnitřní části předmětné plochy, kde je navrženo RNP 8, pak požaduji snížit hodnotu RNP na 6, resp. na podlažnost 6+1 NP, která odpovídá projekčně prověřeným možnostem zástavby v této ploše.

Tato námitka tvoří provázaný celek s dalšími námitkami v mém podání.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky (proč to požaduji a proč jsem osobou dotčenou)

Jsem vlastníkem rodinného domu č. p. 943 a přilehlých pozemků parc. č. 762/4 a 762/6 v ulici Kašperská, vše v katastrálním území Uhřetěves, zapsaných na listu vlastnictví č. 1259, které leží přímo naproti předmětné transformační ploše 411/151/2599, odděleny

pouze šířkou místní komunikace. Navržená výšková hladina RNP 4 a RNP 8 v pásmu při Kašperské ulici znamená, že přímo proti mému domu mohou vzniknout čtyřpodlažní objekty výrazně převyšující stávající rodinnou zástavbu (1–2 podlaží). Taková výšková hladina má přímý vliv na proslunění a oslunění mých obytných místností, na míru stínění zahrady, na intenzitu vizuálních pohledů do oken a na zahradu a na celkový charakter uličního prostoru.

Nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, č. 96/2000 Sb., vychází z toho, že „sousedem“ z hlediska stavebního práva může být i vlastník nemovitosti oddělené od záměru například veřejnou komunikací, pokud stavba nebo jiný zásah v území reálně ovlivňuje výkon jeho vlastnického práva. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2008, č. j. 1 As 16/2008-48, č. 1641/2008 Sb. NSS, a navazující judikatura (např. rozsudky NSS č. j. 1 As 76/2014-34, 2 As 3/2016-54, 4 As 17/2019-68) zdůrazňují, že přímé dotčení na vlastnickém právu je dáno zejména tehdy, pokud záměr způsobuje imise (hluk, stínění, ztrátu soukromí apod.) vůči konkrétní nemovitosti.

Výšková hladina zástavby je proto jedním z klíčových faktorů při posuzování dotčení souseda.

Vzhledem k tomu, že čtyřpodlažní zástavba bezprostředně naproti mému domu by vedla ke zvýšenému stínění, k intenzivním pohledům do oken a na zahradu a ke změně charakteru uličního prostoru na úkor stávající vilové struktury, jsem touto výškovou regulací přímo dotčen na svém vlastnickém právu a splňuji podmínku § 52 odst. 2 stavebního zákona pro podání této námítky.

Okolní stabilizované území při Kašperské ulici je tvořeno převážně nízkopodlažní rodinnou zástavbou (1–2 nadzemní podlaží, případně obytné podkroví). Jedná se o vilovou čtvrť s jemným měřítkem, zahradami a relativně nízkou výškovou hladinou.

Navržená možnost výstavby 4 nadzemních podlaží ale spíše 4+1 NP (čl. 98, odst. 6.

MPP) v pásmu přímo proti této rodinné zástavbě by vedla k vytvoření výrazně vyšší uliční fronty na jedné straně ulice. Vznikl by prostorově nevyvážený uliční profil, v němž by rodinné domy na mé straně ulice byly vizuálně i funkčně podřízeny vyšším objektům naproti.

Pražské stavební předpisy 2024 kladou důraz na navázání výšky a měřítka nové zástavby na stávající charakter území, zachování přiměřené výškové hladiny a ochranu pohody bydlení, včetně oslunění, proslunění a přiměřených odstupů staveb.

Tato námitka nesměřuje proti žádnému konkrétnímu stavebnímu záměru. Uplatňuje se výhradně proti regulaci MPP, která umožňuje městskou hmotu neslučitelnou s PSP. Opatření obecné povahy nesmí být vnitřně neproveditelné.

Uliční profil, kde na jedné straně stojí domy o 1–2 podlažích a na protějším okraji ulice 4 až 4+1 podlažní objekty, je v takové vilové struktuře zjevně na hranici únosnosti, případně za ní.

Současně jsem si vědom potřeby intenzivnějšího využití transformačních ploch a respektuji, že ve vnitřní části plochy 411/151/2599 má být vyšší výšková hladina než při Kašperské ulici. Navržená výšková hladina RNP 8 je však v daném kontextu nepřiměřená – vytváří nadměrnou objemovou a výškovou dominantu v rámci lokality 151, není přesvědčivě odůvodněna v textové části Metropolitního plánu a v kombinaci s vysokým Vz vede k nadměrnému zatížení území. Za přiměřený kompromis považuji snížení vnitřní výškové hladiny na RNP 6 (6+1 NP), které stále umožňuje intenzivní transformaci území, ale omezuje extrémní výškové rozdíly a negativní vlivy na širší okolí.

Namítám však, že bezprostředně při Kašperské ulici musí být výška nové zástavby zmírněna tak, aby vznikla přirozená přechodová zóna mezi nízkopodlažními rodinnými domy a vyšší zástavbou ve vnitřní části transformačního území. Rozumným a urbanisticky obvyklým řešením je právě pásmo třípodlažní zástavby při hranici se stabilizovaným stavebně dokončeným územím a teprve následný nárůst na vyšší výškovou hladinu (RNP 6) směrem do interiéru plochy.

Sjednání a snížení všech navržených výškových hladin v pásmu při Kašperské ulici na tři nadzemní podlaží (RNP 3) snižuje výškový rozdíl mezi uvažovanou a stávající zástavbou, zmírňuje vizuální dominanci nové zástavby v uličním profilu a chrání mé právo na pohodu bydlení a soukromí v rodinném domě naproti. Zároveň však nebrání tomu, aby ve vnitřní části plochy 411/151/2599 byla realizována intenzivnější, až sedmipodlažní zástavba, která naplňuje rozvojové cíle Metropolitního plánu.

Navrhovaná úprava proto představuje přiměřený kompromis: umožňuje vysokou míru transformace uvnitř plochy, ale vyžaduje citlivější přístup v bezprostředním styku s vilovou čtvrtí přes ulici.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita navazuje na kapacitu dosavadního ÚP SÚ, kde je vymezena plocha SV s kódem míry využití plochy F. Hodnoty Zz a Vz slouží pouze pro stanovení maximální míry využití z hlediska HPP dle čl. 96.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP, stejně tak koeficient Z_{max} . Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Při stanovení výškové regulace bylo také přihlédnuto k platnému ÚR.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční

řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatně změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje

nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

ID 3033340

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1746

Podatel | **KOPECKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWBE6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95c9pf26

Lokalita | 775, 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 3. Rozpor s charakterem stabilizovaného území a koncepcí Metropolitního plánu pro transformační plochy

Vyjádření

Požaduji, aby byla pro transformační plochu 411/151/2599 v návrhu Metropolitního plánu upravena regulace tak, aby:

byla výslovně zohledněna návaznost na stabilizované rodinné území v Kašperské ulici,

v pásmu přiléhajícím ke Kašperské ulici byly stanoveny parametry Vz = 4, Zz = 35 %, RNP = 3, Zmax 55 %, jakožto přechodová zóna mezi vilovou čtvrtí a vnitřní částí transformační plochy,

ve vnitřní části předmětné plochy, kde je navrženo RNP 8, pak požaduji snížit hodnotu RNP na 6, resp. na podlažnost 6+1 NP, která odpovídá projekčně prověřeným možnostem zástavby v této ploše.

Tato námítka tvoří provázaný celek s dalšími námitkami v mém podání

Odůvodnění

Odůvodnění námítky (proč to požaduji a proč jsem osobou dotčenou)

Jsem vlastníkem rodinného domu č. p. 943 a přilehlých pozemků parc. č. 762/4 a 762/6 v ulici Kašperská, vše v katastrálním území Uhřetěves, zapsaných na listu vlastnictví č. 1259, které tvoří součást stabilizované vilové čtvrti s převážně nízkopodlažní zástavbou. Transformace plochy 411/151/2599 na intenzivní městskou strukturu s vysokým Vz a s výškovými hladinami RNP 4 a 8 přímo naproti této čtvrti zásadně mění charakter nejbližšího okolí mé nemovitosti – dochází k tvrdému střetu měřítek zástavby, k vytvoření optické

dominanty a k narušení klidného obytného prostředí, do nějž jsem legitimně investoval.

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona je rozhodující, zda návrh územního plánu může přímo dotknout mého vlastnického práva. Nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, a judikatura Nejvyššího správního soudu (např. rozsudky NSS č. j. 1 As 16/2008-48, 1 As 76/2014-34, 2 As 3/2016-54, 4 As 17/2019-68) zdůrazňují, že přímé dotčení může spočívat i ve změně charakteru okolního území a v imisích (hluk, stínění, ztráta soukromí), pokud se tyto dopady významně projeví na konkrétní nemovitosti. Není podstatné, že mezi plochou 411/151/2599 a mými pozemky leží místní komunikace; podstatné je, že jde o bezprostřední uliční kontakt a že změna charakteru zástavby zasahuje mé bydlení.

Tato námitka se proto přímo týká způsobu, jakým Metropolitní plán mění urbanistický charakter prostoru přímo před mým domem. Jsem bezprostředně dotčen na svém vlastnickém právu a splňuji podmínky aktivní legitimace k podání námítky.

Textová část Metropolitního plánu deklaruje, že cílem je stabilizovat hodnotné části města a rozvíjet transformační území při respektu k jejich okolí, zejména k měřítku stávající zástavby a charakteru obytného prostředí.

Transformační plocha 411/151/2599 (Z(04) O [S]) je ale v návrhu nastavena jako vysoce intenzivní městská struktura s parametry Vz 6,5, Zz 25 %, Zmax 55 % a dvěma výškovými hladinami RNP 4 a RNP 8, aniž by byla výslovně vymezena a odůvodněna přechodová zóna vůči stabilizované vilové čtvrti přes ulici.

Přitom ve stejném řádu 151 Metropolitní plán pracuje s jinými konfiguracemi parametrů

pro plochy se stejným typem zástavby Z(04) O [S]:

- plocha 411/151/2292 – Vz 4, Zz 25 %,
- plocha 411/151/2307 – Vz 3,5, Zz 35 %.

Není vysvětleno, proč má mít právě plocha 411/151/2599 nejvyšší intenzitu Vz 6,5 a vyšší výškovou hladinu, a to v místě, kde bezprostředně navazuje na rodinné domy. Aby byla koncepce Metropolitního plánu vnitřně konzistentní, je nezbytné, aby okrajové části transformačních ploch v přímém styku se stabilizovanými vilovými čtvrtěmi byly regulovány mírněji než vnitřní části ploch.

Navrhovaný požadavek na parametry Vz = 4, Zz = 35 %, RNP = 3, Zmax 55 % v pásmu přiléhajícím ke Kašperské ulici tuto koncepci

naplňuje, když vytváří přirozený přechod mezi nízkopodlažní zástavbou a vyšší městskou strukturou ve vnitřní části plochy s upravenou RNP 6 (viz další námítka)

Zajišťuje tak, že intenzivní rozvoj se soustředí dovnitř transformačního území, zatímco hrana k vilové čtvrti je řešena citlivěji.

Bez takové úpravy parametrů je navržená regulace v rozporu s deklarovanou koncepcí Metropolitního plánu, neboť fakticky připouští, aby se transformační plocha chovala jako plně městská bloková struktura až na samou hranici se stabilizovaným rodinným územím. Tím dochází k neodůvodněnému tvrdému střetu měřítek zástavby a k neúměrnému zásahu do pohody bydlení a charakteru stabilizovaného území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita navazuje na kapacitu dosavadního ÚP SÚ, kde je vymezena plocha SV s kódem míry využití plochy F. Hodnoty Zz a Vz slouží pouze pro stanovení maximální míry využití z hlediska HPP dle čl. 96.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP, stejně tak koeficient Z_{max} . Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Při stanovení výškové regulace bylo také přihlédnuto k platnému ÚR.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatné změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu

a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

ID 3033341

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1746

Podatel | **KOPECKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWBE6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95c9pf26

Lokalita | 775, 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 4. Nedostatečné zohlednění kapacit veřejné vybavenosti a dopravní a technické infrastruktury – požadavek na snížení Vz, úpravu Zz a RNP v pásmu při Kašperské ulici a ve zbytku plochy

Vyjádření

Požaduji, aby v návrhu Metropolitního plánu byla pro transformační plochu 411/151/2599:

snížena intenzita zástavby na Vz = 4, Zz = 35 %, Zmax = 55 %,

v pásmu přiléhajícím ke Kašperské ulici snížen RNP na 3 a ve zbytku plochy na RNP 6,

a v textové části Metropolitního plánu bylo konkrétně vyhodnoceno, zda navržený rozvoj této plochy je v území kapacitně únosný z hlediska veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní a sociální služby), dopravní obsluhy a technické infrastruktury

-požaduji, aby bylo v SEA či jiné podkladové dokumentaci konkrétně doloženo, jaké zvýšení počtu obyvatel se v ploše 411/151/2599 předpokládá a jak je toto zvýšení kapacitně kryto v oblasti dopravy a veřejné vybavenosti.

Tato námítka tvoří provázaný celek s dalšími námítkami v mém podání

Odůvodnění

Odůvodnění námítky (proč to požaduji a proč jsem osobou dotčenou)

Jsem vlastníkem rodinného domu č. p. 943 a přilehlých pozemků parc. č. 762/4 a 762/6 v ulici Kašperská, vše v katastrálním území Uhřetěves, zapsaných na listu vlastnictví č. 1259, jejichž obyvatelé využívají stávající dopravní infrastrukturu (ulice Kašperská

a navazující komunikace), parkovací kapacity a zařízení občanské vybavenosti v dané lokalitě (školy, školky, zdravotní a další služby). Zásadní navýšení intenzity využití transformační plochy 411/151/2599 přímo naproti mému domu povede k významnému zvýšení počtu obyvatel, automobilů a dopravních pohybů v bezprostředním okolí mé nemovitosti.

Judikatura Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu (Pl. ÚS 19/99, 1 As 16/2008-48 a další) vychází z toho, že přímé dotčení na vlastnickém právu může být dáno i zvýšením dopravní zátěže, hluku, prašnosti a celkového zhoršení životního prostředí v okolí nemovitosti. Není podstatné, zda je komunikace ve vlastnictví obce nebo jiného vlastníka – rozhodující je, že dopravní a hlukové imise zasahují můj pozemek a můj dům. Jako vlastník nemovitosti přímo naproti transformační ploše budu tyto dopady pociťovat nejvýrazněji.

Proto jsem z hlediska této námítky přímo dotčen navrženým rozsahem a intenzitou nové zástavby a jejím dopadem na dopravní a infrastrukturní zatížení území, a splňuji podmínku § 52 odst. 2 stavebního zákona pro podání námítky.

Metropolitní plán v části věnované veřejné vybavenosti a infrastruktury deklaruje, že rozvoj nových obytných ploch musí být provázán se zajištěním odpovídajících kapacit dopravní infrastruktury, občanské vybavenosti a technické infrastruktury (voda, kanalizace, energie).

Transformační plocha 411/151/2599 je navržena s parametry Vz 6,5, Zz 25 %, Zmax 55 % a dvěma výškovými hladinami (RNP 4 a RNP 8), což představuje velmi vysoký potenciál pro navýšení počtu obyvatel a dopravních nároků v lokalitě. V reálu to znamená více osobních automobilů a vyšší dopravní zátěž v Kašperské ulici a okolních komunikacích, vyšší nároky na parkování a zvýšený tlak na kapacitu škol, školek a dalších zařízení občanské vybavenosti.

Z žádného podkladu Metropolitního plánu (včetně SEA) nevyplývá, že by pro tuto konkrétní plochu bylo detailně vyhodnoceno, zda stávající a plánovaná infrastruktura takto vysokou intenzitu unese. Pokud taková analýza existuje, není v dokumentaci přehledně a jednoznačně doložena.

Judikatura správních soudů opakovaně připomíná, že územní plán nesmí pouze „nakreslit“ nové zastavitelné plochy a extrémně je zatížit počtem obyvatel, aniž by řešil reálnou únosnost území a kapacity veřejné infrastruktury. Jinak dochází k přetížení území a k přenášení neřešených konfliktů do navazujících povolovacích řízení.

Snížení intenzity na Vz = 4, Zz = 35 % a snížení RNP na 3 nadzemní podlaží v pásu při Kašperské ulici přiměřeně snižuje maximální

počet obyvatel, kteří mohou být v nejbližším sousedství mého domu umístění, a tím redukuje dopravní, hlukové a infrastrukturní nároky na okolní ulice. Zároveň však ponechává možnost vyšší výškové hladiny (RNP 6), jak je požadováno v další námítce, ve vnitřní části plochy, kde je dopad na stávající vilovou čtvrť méně bezprostřední.

Z hlediska kapacit veřejné vybavenosti je taková diferenciací logická: nejvyšší nárůst obyvatel by neměl být soustředěn přímo do styku se stávající vilovou čtvrtí, ale spíše do vnitřku transformačního území, kde je možné lépe navrhovat odpovídající veřejná prostranství, zařízení občanské vybavenosti a dopravní napojení. Navržená úprava proto přispívá k lepšímu sladění rozvojového potenciálu lokality s kapacitami veřejné vybavenosti a dopravní obsluhy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita navazuje na kapacitu dosavadního ÚP SÚ, kde je vymezena plocha SV s kódem míry využití plochy F. Hodnoty Zz a Vz slouží pouze pro stanovení maximální míry využití z hlediska HPP dle čl. 96.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP, stejně tak koeficient Zmax. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Při stanovení výškové regulace bylo také přihlédnuto k platnému ÚR.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového

stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatné změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené

úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

ID 3033342

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1746

Podatel | **KOPECKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWBE6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95c9pf26

Lokalita | 775, 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 5. Podmíněnost realizace zástavby v transformační ploše 411/151/2599 uzavřením plánovací smlouvy

Vyjádření

Jako vlastník rodinného domu a pozemků v Kašperské ulici, přímo naproti transformační ploše 411/151/2599 v lokalitě 151/Uhřetěves, podle § 52 stavebního zákona uplatňuji námítku k návrhu Metropolitního plánu.

Požaduji, aby Metropolitní plán výslovně stanovil, že rozhodování v území a realizace zástavby v transformační ploše 411/151/2599 je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy mezi hlavním městem Prahou (případně též městskou částí Praha 22) a investorem této plochy.

Současně požaduji, aby z odůvodnění Metropolitního plánu bylo zřejmé, jaké veřejné přínosy má plánovací smlouva pro tuto plochu zajistit, zejména v oblasti občanské vybavenosti (kapacity mateřských a základních škol, zdravotních služeb), dopravní obsluhy a parkování a technické infrastruktury.

Není-li pořizovatel ochoten podmínku plánovací smlouvy pro plochu 411/151/2599 do regulace doplnit, požaduji, aby v odůvodnění Metropolitního plánu alespoň konkrétně a přesvědčivě vysvětlil, proč je tato plocha z režimu plánovacích smluv vyňata, přestože jiné plochy v téže lokalitě 151 (411/151/2307, 414/151/5758, 417/151/1214 a 418/151/1803) jsou plánovací smlouvou podmíněny, a jak má být bez plánovací smlouvy zajištěna proporcionalita navržené intenzity zástavby a dostatečná veřejná infrastruktura.

Tato námítka tvoří provázaný celek s dalšími námítkami v mém podání

Odůvodnění

Odůvodnění námítky (proč to požaduji a proč jsem osobou dotčenou)

Jsem vlastníkem rodinného domu č. p. 943 a pozemků parc. č. 762/4 a 762/6 v ulici Kašperská, vše v katastrálním území Uhřetěves, zapsaných na listu vlastnictví č. 1259, přímo přes ulici od transformační plochy 411/151/2599. Navržená intenzivní zástavba v této ploše povede k významnému nárůstu počtu obyvatel, dopravy, hluku a nároků na veřejnou infrastrukturu v mém bezprostředním okolí a přímo se promítne do podmínek mého bydlení.

Nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, č. 96/2000 Sb., a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2008, č. j. 1 As 16/2008-48, č. 1641/2008 Sb. NSS, zdůrazňují, že posouzení dotčení se neřídí pouze formálním geometrickým sousedstvím, ale skutečnými dopady regulace na výkon vlastnického práva. Jako vlastník domu a pozemků přímo přes ulici od transformační plochy jsem proto osobou přímo dotčenou regulací této plochy, včetně toho, zda je či není podmíněna plánovací smlouvou.

Textová část Metropolitního plánu pro lokalitu 151/Uhřetěves výslovně uvádí podmínku uzavření plánovací smlouvy pro plochy nebo skupiny ploch 411/151/2307, 414/151/5758, 417/151/1214 a 418/151/1803, nikoli však pro transformační a rozvojové plochy 411/151/2292 a 411/151/2599. Z krycího listu lokality 151 / Uhřetěves tedy vyplývá, že pro plochu 411/151/2599 není stanovena žádná podmínka plánovací smlouvy, ačkoli pro jiné plochy v téže lokalitě tato podmínka existuje. Tím vzniká nerovnost mezi jednotlivými plochami v rámci jedné lokality a zároveň chybí jakákoli záruka, že vysoká intenzita zástavby v ploše 411/151/2599 bude provázena odpovídajícím zajištěním veřejné vybavenosti a dopravní a technické infrastruktury. Jako vlastník nemovitostí naproti této ploše jsem přímo závislý na tom, zda budou negativní dopady zástavby (doprava, hluk, tlak na kapacity škol a školek, parkování) kompenzovány; proto jsem k podání této námítky aktivně legitimován.

Obecná část Metropolitního plánu k plochám podmíněným plánovací smlouvou uvádí, že v těchto plochách je rozhodování v území vázáno na uzavření plánovací smlouvy podle nového stavebního zákona a že plánovací smlouva má zajistit podíl investora na infrastruktuře. V případě plochy 411/151/2599 však není stanovena žádná podmínka plánovací smlouvy, přestože tato plocha nese mimořádně vysokou intenzitu zástavby (Vz 6,5, RNP 4 v pásmu při Kašperské ulici a RNP 8 ve vnitřní části plochy) v bezprostředním kontaktu se stabilizovanou vilovou čtvrtí přes ulici. Zatímco u jiných ploch v lokalitě 151 je vysoká intenzita alespoň formálně vyvažována požadavkem na plánovací smlouvu, u plochy 411/151/2599 takový požadavek zcela chybí. Absence plánovací smlouvy v této ploše je za

daných parametrů neodůvodněná a vede k nerovnému zacházení s jednotlivými plochami v rámci jedné lokality.

Metropolitní plán přitom v obecné rovině přiznává, že plánovací smlouvy mají sloužit k vyvážení zájmů investora a veřejné infrastruktury. Není-li v ploše s tak mimořádnou intenzitou zástavby, jakou je 411/151/2599, stanoven ani požadavek na plánovací smlouvu, je ochrana okolních vlastníků fakticky ponechána bez jakéhokoli systémového nástroje. Územní plán jako opatření obecné povahy musí být srozumitelný, předvídatelný a přezkoumatelný. V situaci, kdy je intenzita extrémně vysoká a současně chybí konkrétní nástroj k zajištění adekvátní infrastruktury, je nezbytné buď takový nástroj jasně doplnit (včetně minimálního obsahu plánovací smlouvy), nebo intenzitu zástavby snížit na přiměřenou úroveň.

Pražské stavební předpisy 2024 stanoví nároky na napojení staveb na dopravní infrastrukturu, parkování, pěší a cyklistické vazby a napojení na technickou infrastrukturu. Při zachování intenzity Vz 6,5, Zz 25 % a výškových hladin RNP 4/8 v ploše 411/151/2599 je zřejmé, že výrazně vzroste dopravní zátěž v Kašperské a okolních ulicích, vznikne tlak na parkování a průjezdnost a bude třeba navýšit kapacity škol, školek a další občanské vybavenosti. Metropolitní plán tyto otázky v případě plochy 411/151/2599 nijak konkrétně neřeší, pouze spoléhá na neurčitý budoucí rozvoj bez jasného provázání na infrastrukturní kapacity.

Jako vlastník rodinného domu a pozemků přes ulici budu přímo čelit zvýšenému dopravnímu a hlukovému zatížení, změně světelných poměrů, zhoršení soukromí a tlaku na kapacity veřejné infrastruktury, přičemž nebudu účastníkem případné plánovací smlouvy, která by se uzavírala mezi městem a investorem. Právě proto je pro mne zásadní, aby intenzita zástavby byla snížena na přiměřenou úroveň (Vz 4, Zz 35 %, RNP 3 v pásmu při Kašperské ulici a RNP 6 ve vzdálenější poloze) a současně byla doplněna jasná a konkrétní podmínka uzavření plánovací smlouvy, která bude přezkoumatelným nástrojem pro zajištění adekvátní infrastruktury.

Současná kombinace vysoké intenzity (Vz 6,5, Zz 25 %, RNP 4/8), absence podmínky plánovací smlouvy a přímého kontaktu s vilovou čtvrtí přes ulici představuje nepřiměřený a málo odůvodněný zásah do práv vlastníků na straně stabilizovaného území. Požadovaná úprava Vz = 4, Zz = 35 %, Zmax 55 %, RNP 3 v pásmu při Kašperské ulici přecházející do vzdálenější podlažnosti RNP 6 a doplnění jasně a konkrétní podmínky uzavření plánovací smlouvy pro plochu 411/151/2599 vede k přiměřenější regulaci, která je lépe zdůvodnitelná, lépe slučitelná s PSP 2024 a férovější vůči stávajícím obyvatelům přes ulici.

Navržené rozdílné zacházení s jednotlivými transformačními plochami v rámci lokality 151 (stanovení podmínky plánovací smlouvy pouze pro vybrané plochy, nikoli však pro plochu 411/151/2599) považují, není-li racionálně a konkrétně odůvodněno, za rozporné se zásadami činnosti správních orgánů podle § 2 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Správní orgán je povinen chránit oprávněné zájmy dotčených osob a dbát na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. V rámci pořizování územního plánu jako opatření obecné povahy se tyto zásady uplatní i při volbě toho, pro které transformační plochy bude podmínka plánovací smlouvy stanovena a pro které nikoli. Bez racionálního a konkrétního odůvodnění rozdílného přístupu k ploše 411/151/2599 může být takový postup shledán nezákonným.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla vymezena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha SV s kódem míry využití plochy F.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. $F+$.

Toto navýšení nezhodnocuje výrazně předmětné území a tudíž podmíněnost plánovací smlouvou je neopodstatněná a není v souladu s koncepcí vymezení území podmíněných plánovací smlouvou.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Regulativ podmiňující plánovací smlouvy je v návrhu MPP koncipován primárně jako podmínka pro čerpání míry využití území, kterou návrh MPP navyšuje oproti ÚP SÚ. Podmínka uzavření plánovací smlouvy proto nemůže být z metodických důvodů vymezena u ploch, které svojí mírou využití území odpovídají právní kontinuitě, tj. míře využití území dle ÚP SÚ. V opačném případě by se mohlo jednat o nepřiměřený a nepřípustný zásah do práv vlastníků dotčených pozemků. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při vyhodnocení navržené míry využití území dle MPP byl uvažován komplexní návrh, a to včetně bodových značek i parametrické regulace. Dále podrobněji viz příloha P.218 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033343

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1746

Podatel | **KOPECKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWBE6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95c9pf26

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 6. Požadavek na zákonné, věcné a individuální vypořádání námitek; reakce na vyjádření na veřejném projednání dne 19. 11. 2025

Vyjádření

Požaduji, aby pořizovatel Metropolitního plánu při vypořádání mých námitek (a námitek dalších dotčených vlastníků):

Respektoval zásadu zákonnosti, ochrany nabytých práv a legitimních očekávání a rozhodoval výhradně podle zákonných kritérií, nikoliv podle časového či politického tlaku na co nejrychlejší schválení Metropolitního plánu.

Každou námitku individuálně, konkrétně a věcně vypořádal, tj. aby posoudil její argumenty (rozpor s právními předpisy, nepřiměřenost zásahu, rozpor s koncepcí MPP) a v odůvodnění srozumitelně uvedl důvody, proč námitce vyhovuje či nevyhovuje.

V případech, kdy se ukáže, že je námitka důvodná a vyžaduje podstatnou úpravu návrhu MPP, aby tuto úpravu provedl přímo v návrhu MPP, i za cenu opakovaného projednání dotčené části území podle § 53 stavebního zákona, a nezůstával pouze u příslibu budoucí „opravy“ či „záplaty“, která by měla řešit prokázané problémy až po vydání MPP.

Zdržel se postupu, kdy se vědomě ponechá nezákonná nebo nepřiměřená regulace v MPP jen proto, aby bylo možné plán rychle schválit, s tím, že se „časem opraví“ formou dílčích změn nebo tzv. „záplat“.

Odůvodnění

Odůvodnění námítka (proč to požaduji a proč jsem osobou dotčenou)

Jako vlastník rodinného domu č. p. 943 a pozemků parc. č. 762/4 a 762/6 v ulici Kašperská, vše v katastrálním území Uhřetěves, zapsaných na listu vlastnictví č. 1259, přímo přes ulici od transformační plochy 411/151/2599 jsem přímo dotčen tím, jaká regulace bude v Metropolitním plánu pro tuto plochu nakonec schválena. Pokud by pořizovatel mé námítky pouze formálně zamítl, aniž by se věcně vypořádal s namítanými rozpory s právními předpisy a s nepřiměřeností zásahu do mého vlastnického práva, znamenalo by to, že nezákonná nebo nepřiměřená regulace zůstane v MPP v platnosti a bude se přímo promítat do podmínek mého bydlení.

Ústavní soud i Nejvyšší správní soud opakovaně zdůrazňují, že opatření obecné povahy musí být přezkoumatelné a že vypořádání námitek musí být konkrétní a věcné; nelze se omezit na obecné fráze bez skutečné reakce na argumenty dotčených vlastníků. Pokud by pořizovatel z důvodů časového nebo politického tlaku upřednostnil rychlé schválení MPP před zákonným a věcným vypořádáním námitek, zasáhl by tím přímo do mého vlastnického práva, neboť by nechal v platnosti regulaci, která může být nezákonná nebo nepřiměřená.

Proto jsem osobou přímo dotčenou nejen samotným obsahem regulace, ale i způsobem, jakým budou moje námítky vypořádány. Mám právo požadovat, aby pořizovatel postupoval v souladu se zákonem, zásadou ochrany nabytých práv a legitimních očekávání a aby případné důvodné námítky promítl do úpravy MPP, i kdyby to vyžadovalo opakované projednání dotčené části území.

Dne 19. 11. 2025 proběhlo veřejné projednání Metropolitního plánu, na kterém zazněla mj. tato vyjádření:

Vyjádření xxx: „Při schvalování Metropolitního plánu (MPP) platí zásada ochrany nabytých práv a očekávání.“ „Na přijetí MPP není právní nárok.“

Vyjádření ředitele UZR: „My rádi vyhovíme spoustě námitkám, pokud budou relevantní. Pokud bychom vyhověli podstatným úpravám, tak musíme opakovaně projednat celou Prahu. Pokud se tedy prověří některé námítky jako oprávněné, potom použijeme formu opravy, já tomu říkám záplata, protože to může být rychlejší než projednávat metropolitní plán znovu. Možnosti zasahovat do MPP nejsou nijak extrémní.“

Z těchto vyjádření plyne, že existuje reálné riziko, že politický a časový tlak na rychlé schválení MPP povede k formálnímu a nedostatečnému vypořádání námitek a k vědomému ponechání problematických parametrů (včetně parametrů plochy 411/151/2599) s úmyslem „opravit je později záplatami“. Takový postup je v rozporu

se zásadou zákonnosti a s požadavkem na přezkoumatelnost opatření obecné povahy.

Podle judikatury správních soudů musí být vypořádání námitek konkrétní, věcné a přezkoumatelné; nelze se omezit na obecné formulace typu „námítce se nevyhovuje, protože by znamenala podstatnou úpravu koncepce“, aniž by se pořizovatel skutečně vypořádal s namítaným rozporem s právními předpisy, nepřiměřeností zásahu nebo rozporem s koncepcí MPP.

Touto námitkou výslovně požaduji, aby pořizovatel uplatnil zásadu zákonnosti a ochrany práv dotčených vlastníků, věcné a individuálně posoudil a odůvodnil každou mou námitku a v případě uznání oprávněnosti námítky upravil MPP nyní, řádným způsobem (i za cenu opakovaného projednání dotčené části), nikoli odkazem na neurčité budoucí „záplaty“.

Metropolitní plán hl. m. Prahy představuje územní plán ve smyslu § 43 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, který se vydává ve formě opatření obecné povahy podle části šesté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (§ 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a násl. správního řádu). Na jeho pořizování a vydání se proto vedle zvláštní úpravy obsažené ve stavebním zákoně subsidiárně použijí i ustanovení § 171 až 174 správního řádu (§ 1 odst. 2 správního řádu). Podle § 172 odst. 5 správního řádu je správní orgán povinen o námitkách rozhodnout a rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy (§ 173 odst. 1 správního řádu).

Judikatura Nejvyššího správního soudu je ustálená v tom, že konkrétní námítky vlastníků dotčených nemovitostí musí být přezkoumatelným způsobem vypořádány a na rozhodnutí o námitkách jsou kladeny (přiměřeně jeho povaze) obdobné požadavky jako na odůvodnění individuálního správního aktu (§ 68 odst. 3 správního řádu; srov. např. rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79, a shrnutí v rozsudku NSS ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 103/2023-57). Vypořádání námítky dotčeného vlastníka pouhým obecným odkazem na jiný dokument, koncepci nebo na „celkovou urbanistickou vizi“ bez věcné reakce na jeho konkrétní argumentaci je proto v rozporu s citovanými ustanoveními a podle uvedené judikatury zpravidla vede k nepřezkoumatelnosti opatření obecné povahy v této části.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v průběhu celého pořizovacího procesu MPP postupoval v souladu s právními předpisy a veškerá rozhodnutí v rámci pořizování MPP byla činěna výhradně na základě zákonných kritérií, při zachování zásady zákonnosti, nikoli na základě časového či politického tlaku. Pokud jde o uváděný časový tlak, je nutné zdůraznit, že veřejné projednání návrhu MPP proběhlo již v dubnu 2022, přičemž následně se více než 3 roky pořizovatel důkladně zabýval všemi cca 18000 podanými námítkami a připomínkami, řádně je vyhodnocoval, zohledňoval jejich vzájemné průniky a řádně posoudil možnost provedení úprav návrhu MPP, jak bylo mimo jiné také uvedeno Ing. arch. Filipem Foglarem v rámci opakovaného veřejného projednání dne 19. 11. 2025. Jelikož opakované veřejné projednání se v souladu s § 53 odst. 1 a 2 stavebního zákona týkalo již jen podstatných úprav návrhu MPP, nevyžadovalo vyhodnocení výsledků opakovaného projednání tolik času jako vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Nicméně pořizovatel se zabýval každou došlou námitkou a připomínkou a všechny tyto individuálně vypořádal. Ostatně na obou opakovaných veřejných projednáních zazněla výzva k uplatňování připomínek a námitek a bylo podrobně vysvětleno, jakým způsobem námítky a připomínky podávat. V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nebyl shledán žádný důvod pro učinění podstatné úpravy návrhu MPP, a proto bylo přistoupeno k předložení návrhu na vydání MPP zastupitelstvu.

Stejně tak v rámci celého procesu pořizování MPP bylo postupováno v souladu se zásadou ochrany nabytých práv a legitimního očekávání, a to v mezích jejich aplikovatelnosti v oblasti územního plánování (srov. např. rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, sp. zn. 6 As 319/2021), zejména s přihlédnutím k principu dynamiky spočívajícím v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. Územní plánování je ze své podstaty nástrojem koncepční regulace území do budoucna a nemůže garantovat neměnnost stávající regulace ani zachování individuálních očekávání vlastníků ohledně budoucího využití jejich pozemků.

Z toho ostatně vycházela i citovaná vyjádření na veřejném projednání dne 19. 11. 2025, která se vztahovala k diskuzi o nově vloženém článku 167 týkajícím se nedokončených záměrů. Výrok, že „na přijetí MPP není právní nárok“ byl použit v souvislosti, že dokud není Metropolitní plán finálně schválen zastupitelstvem, platí pro povolování záměrů stávající řádně projednaný a schválený stávající územní plán a že schválení Metropolitního plánu je v pravomoci zastupitelstva a není na něj právní nárok. Druhý citovaný výrok použitý opět v rámci diskuze o čl. 167 akcentoval, že pořizovatel v rámci pořizování Metropolitního plánu dbal o zachování zásady ochrany nabytých práv a legitimních očekávání.

Kromě toho, že tato vyjádření jsou plně v souladu s právními předpisy i ustálenou judikaturou, nelze je vykládat jako závazné přísliby

konkrétního postupu ani jako deklaraci záměru obejít zákonné požadavky.

Pokud jde o další citaci z opakovaného veřejného projednání, a to výrok ředitele UZR: „My rádi vyhovíme spoustě námítkám, pokud budou relevantní. Pokud bychom vyhověli podstatným úpravám, tak musíme opakovaně projednat celou Prahu. Pokud se tedy prověří některé připomínky jako oprávněné, potom použijeme formu opravy, já tomu říkám záplata, protože to může být rychlejší než projednávat metropolitní plán znovu. Možnosti zasahovat do MPP nejsou nijak extrémní“ je tento třeba uvést do kontextu. Daný výrok zazněl v reakci na dotaz zastupitelky Prahy 21 ke konkrétnímu případu území, na které se vztahovala územní studie Komořany I. Ředitel UZR v rámci opakovaného veřejného projednání dne 19. 11. 2025 uvedl několik důvodů, proč bylo rozmezí podlažnosti v dané lokalitě upraveno na 12 7-12 RNP, mimo jiné to, že toto reagovalo na konkrétní záměr, ke kterému orgán územního plánování vydal souhlasné závazné stanovisko a ke kterému bylo při úpravě návrhu MPP přihlédnuto, a to i s ohledem na zásadu nediskriminace, když tento přístup byl přijat na celém MPP řešeném území. Zároveň v rámci diskuze o daném tématu v žádném případě nezaznělo, že by řešení navrhované MPP bylo nezákonné nebo nepřiměřené, naopak bylo zdůvodněno, že bylo vyhodnoceno jako zákonné, respektující legitimní očekávání a přiměřené, s tím, že ale je zadáno zpracování územní studie Komořany II, která má navržené řešení podrobně prověřit a najít případně jiné vhodné řešení s tím, že toto by pak bylo možné následně zohlednit v MPP jeho změnou, pro kterou bylo v tomto případě užito slovo „záplata“. Daná záplata ale znamená až zohlednění nového řešení území, které má být teprve prověřeno, tj. v době pořizování MPP pro něj ještě neexistovalo legitimní opodstatnění.

Ostatně k danému výroku ředitel UZR i výslovně uvedl, že konstatováním o tom, že učiní-li pořizovatel další podstatné úpravy návrhu MPP, bude nutné provést další opakované veřejné projednání, pouze popisuje fakta vyplývající z právní úpravy.

Konkrétní vypořádání požadavků, týkajících se vymezení transformační plochy obytné 411/151/2599 a jejích regulativů, je uvedeno vždy u příslušné připomínky či námítky.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033344

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1746

Podatel | **KOPECKÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWBE6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 95c9pf26

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 7. Nezveřejnění vypořádání připomínek a námitek k Metropolitnímu plánu z let 2022 a 2025 (právo na informace a přezkoumatelnost MPP)

Vyjádření

Jako vlastník pozemků parc. č. 762/4 a 762/6, jejichž součástí je rodinný dům Kašperská č. p. 943 v k. ú. Uhříněves, zapsaných na LV č. 1259, tímto podle § 52 stavebního zákona uplatňuji námitku k návrhu Metropolitního plánu.

Požaduji, aby pořizovatel a Zastupitelstvo hl. m. Prahy:

Před schválením Metropolitního plánu zveřejnili a zpřístupnili způsobem umožňujícím dálkový přístup úplné vypořádání všech připomínek a námitek k Metropolitnímu plánu z veřejného projednání v roce 2022 i z opakovaného veřejného projednání v roce 2025.

Začlenili do odůvodnění Metropolitního plánu přehledné a přezkoumatelné vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách, včetně zřejmého vztahu mezi připomínkou/námitkou a provedenou (či neprovedenou) úpravou návrhu.

Upustili od praxe odmítání poskytnutí vypořádání připomínek z roku 2022 s odkazem na § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, neboť tato výjimka je vykládána extenzivně a v rozporu se zákonem a omezuje možnost dotčených vlastníků – včetně mne – seznámit se s tím, jak Magistrát hlavního města Prahy připomínky a námitky skutečně vypořádává.

Odůvodnění

Odůvodnění námítka (proč to požaduji a proč jsem osobou dotčenou)

Jsem vlastníkem rodinného domu č. p. 943 a pozemků parc. č. 762/4 a 762/6 v ulici Kašperská, vše v katastrálním území Uhříněves,

zapsaných na listu vlastnictví č. 1259, přímo naproti transformační ploše 411/151/2599, oddělen pouze místní komunikací. Navržená intenzivní zástavba v této ploše (koeficienty Vz, Zz a výškové hladiny RNP) zásadně ovlivní pohodu bydlení, dopravní a hlukovou zátěž, oslunění, soukromí a charakter prostředí v bezprostředním okolí mé nemovitosti. Jsem tedy osobou přímo dotčenou regulací v této ploše a současně i tím, jak jsou námítky a připomínky k této regulaci vypořádávány a (ne)zveřejňovány.

V roce 2022 jsem sice neuplatnil vlastní připomínky ani námítky, nicméně jako dotčený vlastník v roce 2025 potřebuji vědět, jak byly v roce 2022 vyhodnoceny připomínky a námítky jiných osob k témuž území a obdobným problémům (zejména k nadměrné intenzitě zástavby, rozporu s okolní stabilizovanou zástavbou a nedostatečné infrastruktuře). Bez přístupu k vypořádání z roku 2022 nemohu posoudit, zda návrh Metropolitního plánu v roce 2025 na tyto připomínky navazuje a zda Magistrát hl. m. Prahy přistupuje k dotčeným vlastníkům rovně a předvídatelně.

Na oficiálních stránkách Metropolitního plánu je uvedeno, že zákon vzhledem k probíhajícímu řízení „neumožňuje zveřejnění ani poskytnutí vypořádání připomínek z veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu z roku 2022“, a jako právní důvod je uváděn § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 106/1999 Sb. Toto ustanovení však pouze umožňuje dočasně omezit poskytnutí informace, která vznikla při přípravě rozhodnutí, a to jen do doby, než je příprava ukončena rozhodnutím. Nelze je vykládat jako absolutní a dlouhodobý zákaz zveřejnění podstatné části odůvodnění územního plánu.

Vypořádání připomínek a námitek není jen interním podkladem, ale povinnou součástí odůvodnění územního plánu podle stavebního zákona. Územní plán jako opatření obecné povahy musí být přezkoumatelný; bez zveřejnění vypořádání připomínek z let 2022 a 2025 nelze ověřit, zda byly námítky a připomínky (včetně těch, které se týkají transformační plochy 411/151/2599) skutečně a věcně posouzeny. Tím se oslabuje přezkoumatelnost Metropolitního plánu a ztěžuje se ochrana práv dotčených vlastníků.

Nezveřejnění vypořádání připomínek a námitek z let 2022 a 2025 má přímý dopad na moje procesní postavení: omezuje moji možnost kvalifikovaně formulovat námítky, porovnat současnou regulaci s předchozími připomínkami veřejnosti a posoudit, zda Magistrát hl. m. Prahy postupuje při pořizování Metropolitního plánu zákonným, transparentním a nediskriminačním způsobem. Z těchto důvodů požaduji, aby bylo úplné vypořádání připomínek a námitek před schválením Metropolitního plánu zveřejněno a zpřístupněno, a aby byla námitka věcně a individuálně vypořádána.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Pořizovatel nebyl povinen před schválením (vydáním) MPP zveřejňovat vypořádání všech připomínek a námitek z veřejného projednání v roce 2022 ani z opakovaného veřejného projednání v roce 2025. Jak je blíže odůvodněno níže, rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek jsou nedílné součásti vydaného opatření obecní povahy, tedy se na ně uplatnila dočasná výjimka ze zveřejňování dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 106/1999 Sb.

Rozhodnutí o všech námitkách a vypořádání všech připomínek obdržených při společném jednání, veřejném projednání a opakovaném veřejném projednání jsou součástí odůvodnění MPP a jsou zveřejněna. Podateli je tedy nyní v souladu s zákonnými požadavky umožněno posoudit, zda pořizovatel postupoval při pořizování MPP zákonným, transparentním a nediskriminačním způsobem. Pořizovatel pro úplnost doplňuje, že podateli není a nabylo žádnou zákonnou ani podzákonnou právní úpravou zaručeno, aby se při formulaci svých námitek mohl inspirovat již podanými námitkami či připomínkami či na ně nějak reagovat.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplyvá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou

informací, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029001

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1747

Podatel | **GAMA PD s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHMAV

Identifikátor podání Portálu Pražana | jt3aypav

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka nesouhlasná

Vyjádření

Nesouhlas s výškovou regulací-GREB

Nesouhlas s výškovou regulací uvedenou v MP, která není v souladu s okolní zástavbou.

Námítka se týká pozemků 115, 120/1, 126/3, 126/4, 2460/3 a 111/5 v k.ú. Vršovice, které se nacházejí v lokalitě 042/Vršovice. Jedná se o lokalitu stabilizovanou, s využitím zastavitelným obytným a blokovou strukturou.

Odůvodnění

Vlastník pozemků vznáší námítku – nesouhlas výškovou regulací na výše uvedených pozemcích.

Využití uvedených pozemků je možné řešit pouze jako prodloužení blokové zástavby v ul. Košická (viz znázornění v příloze č.1)

Popis rozvinutého pohledu ul. Košická z přílohy č. 1:

- Hlavní římsy objektů jsou ve výšce od upraveného terénu 10,5 – 25,1 m, což cca odpovídá počtu 7-9.NP. Dva vysoké domy jasně určují tuto výškovou hladinu. Dá se předpokládat, že dva nejstarší objekty projdou také modernizací a budou zvýšeny.

- I z této úzké ulice očima vnímáme mansardu na objektu na parc. č. 121 (Košická 11), která má hlavní zlom ve výšce cca 25,1 m nad upraveným terénem. Nemůžeme tedy u sousedního objektu považovat hlavní římsu (cca 22 m) jako určující výšku celého objektu. Navíc i ze štítové strany je vidět, že je mansarda jen přílepek na fasádě do ulice Košická. V ulici Na Královce už mansarda není. Tedy

bychom Regulovanou výšku budovy podle dnes platných předpisů určili na 25,1 m. Římsa je jen dekorativní prvek na fasádě – výška objektu je dána jeho hmotou. V principu je ale mansarda střecha, a tedy tuto římsu nebereme jako určující.

- Objekt na parc. č. 122 má výraznou věž a 4 vikýře, které jsou objemem velmi výrazné – i přesto navrhovaný objekt respektuje jeho hlavní (nižší) římsu ve výšce 23,1 m jako určující. Na tuto římsu navazují i římsy objektů našeho projektu.

Je tedy jednoznačné, že v této ulici je výšková hladina 7-9. podlaží (nikoliv 4)

Snížením počtu podlaží by došlo k znehodnocení pozemků a k nemožnosti realizovat plánovaný záměr vlastníka pozemků. Pro plánovaný záměr bylo již zahájeno společné řízení (umístění stavby, povolení stavby pod č.j. P10-110470/2022 ze dne 24.3.2022-příloha č. 2). K danému projektu bylo vydáno i souhlasné stanovisko orgánu územního plánování (příloha č.3) a studie byla schválena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy. V případě potřeby je vlastník pozemků ochotný veškeré výše zmíněné dokumenty předložit k nahlédnutí.

Návrh Metropolitního plánu jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v daném území, neboť bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a bez ohledu na okolní stávající stavby stanovuje v daném území nízkou výškovou hladinu. Ve vazbě na probíhající stavební řízení, které přikládáme, **požadujeme zvýšit výškovou hladinu na 9 nadzemních podlaží.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námitka

ID 3029005

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1748

Podatel | **Sdružení Miroslava Hamra z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMEVU

Identifikátor podání Portálu Pražana | jtpnnpvi

Lokalita | 344, 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitka proti zařazení pozemků do nestavebního bloku zahrádková osada.

Vyjádření

Námitka proti zařazení pozemků do nestavebního bloku zahrádková osada.

jsem vlastníkem pozemků v k.ú. Hlubočepy uvedených na listu vlastnictví č.5205

Odůvodnění

Není brán zřetel na reálný stav v dané lokalitě, ulice Miroslava Hamra.

Nemovitosti v celé lokalitě ulice Miroslava Hamra jsou skolaudovány a trvale obývány.

Jsem zároveň předsedou sdružení Miroslava Hamra.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch

a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1749

Podatel | **Jiří Blažek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHMDG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ju2viqyz

Lokalita | 909, 632

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemek parcelní číslo 1533/2 v kú Řeporyje

Vyjádření

Nesouhlasím se zařazením pozemku parcelní číslo 1533/2 v kú Řeporyje do nezastavitelné plochy.

Pozemek číslo 1533/2 v kú Řeporyje byl dosud veden jako stavební s možností provozovat menší firmu.

Odůvodnění

Firma Blažek s.r.o., kterou vlastním s bratrem, má dosud sídlo na adrese K Třebonicům 45, Praha 5, Řeporyje. Toto místo je v novém metropolitním plánu označeno čistě obytné a proto majitelé firmy plánovali přesun sídla firmy na pozemek 1533/2 v kú Řeporyje.

Nyní jsme se dostali do neřešitelné situace, kdy na žádné z těchto adres není možné umístit firmu Blažek s.r.o. Proto žádáme zpětné zařazení pozemku číslo 1533/2 do kategorie zastavitelná plocha - nerušící výroba. Předmět činnosti firmy Blažek s.r.o. jsou komunální, zahradnické a zemědělské služby.

Pozemek je součástí větší oblasti, která je zařazená a využívána pro nerušící výrobu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv změna v zastavitelnosti uvedeného pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Poživatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor

ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3029007

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1750

Podatel | **BEZUŠEK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHMIR

Identifikátor podání Portálu Pražana | juvcab74

Lokalita | 923

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k parcele 12/5 k.ú. Ďáblice

Vyjádření

Jsem vlastníkem několika ucelených pozemků v k.ú. Ďáblice ,kde současně bydlím . V novém Metropolitním plánu je parcela 12/5 nelogicky vytržena z jinak ucelené plochy - Stavební blok se zahradami

v lokalitě 237 / Ďáblice a je zahrnuta do nezastavitelného území. Na této parcele byla dříve úvozová cesta a nikdy to nebyla úrodná zem. Přes tuto parcelu vede jediná do budoucna možná přístupová cesta k ostatním parcelám v mém vlastnictví (12/2,12/3,12/4). Žádám tímto o připojení parcely 12/5 k ostatním zastavitelným plochám ,které ji obklopují .

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a)

stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3029014

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1751

Podatel | **STRM Alfa, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG4WT

Identifikátor podání Portálu Pražana | jvn79qnc

Lokalita | 080, 309, 584, 779

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Klíčov - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícím pozemkům ve vlastnictví podatele a požaduje zvýšit navrhované rozmezí podlažnosti na hodnotu 6 až 8.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu pro bydlení s doplňkovou funkcí občanského vybavení v souladu s hlavním využitím.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 6, které umožní naplnění polyfunkčního charakteru budoucí zástavby v souladu s hlavním využitím území. Stanovení podlažnosti na úroveň 6 zároveň zajistí dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na hodnoty stávající zástavby v bezprostředním okolí. Podatelův požadavek je zároveň podložen jednak stávajícím územním plánem, který pro danou plochu stanovuje koeficient D umožňující výstavbu až do výšky 5+, jednak aktuální strukturou a rozvojovými parametry okolní zástavby.

V bezprostředním sousedství je totiž stanovena vyšší podlažnost – ve východní části lokality 584 / Na Klíčově je stanoveno rozmezí podlažnosti 6 a v lokalitě 080 / Nové Letňany, nacházející se na opačné straně ulice Kbelská, je přípustná podlažnost 6–8. Tyto dvě lokality budou navíc nově propojeny prostřednictvím koridoru plánované dopravní infrastruktury. Pěší propojení bude realizováno v rámci veřejně prospěšné stavby vedené pod označením 910-640/-/127 „Propojení přes Kbelskou na poutní cestě“. Tím vznikne přímé

funkční propojení, které zajistí, že obě části budou tvořit jednotný a vzájemně provázaný urbanistický celek.

V tomto kontextu je požadavek na vyšší podlažnost nejen logický a přiměřený, ale také v souladu s dlouhodobým rozvojovým charakterem širší lokality. Umožnění podlažnosti 6–8 přispěje k harmonickému začlenění dané plochy do okolního urbanistického prostředí, posílí jeho kompaktnost a zajistí konzistentní měřítko celé nově vznikající městské struktury.

Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětným pozemkům, podal současně i námitku proti navrženému způsobu využití lokality, protože tato další námitka s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace 4 RNP odpovídá typickému charakteru rozvolněné nízkopodlažní zástavby, která je adekvátní koeficientu pro výpočet hrubých podlažních ploch - D stávajícího ÚP SÚ.

V průmyslových oblastech je uvažováno s vyšší mírou zátěže ve smyslu plošného parametru budov (a s horizontálním prostorovým uspořádáním), z důvodu následné logistiky a manipulace, tj. plochy areálů produkce jsou určeny pro umístování např. velkoplošných hal, které by současně s vyšší mírou výškové regulace působily z hlediska hmoty neúměrně a mohlo by docházet k negativnímu ovlivnění měřítka zástavby. Zároveň by v území mohlo docházet k přeměně na jiné funkční využití, např. z důvodu umístování většího zastoupení vysoko podlažních kancelářských budov.

Dle Územně analytických podkladů HMP dále platí, že strukturu lokality areálu produkce tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství mají převážně utilitární význam napojení areálů, vymezují rozsáhlé stavební bloky a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Plochy produkčního, logistického a technického zázemí města s rozlehlými halovými objekty a rozsáhlými neprostupnými areály jsou důležitou součástí Prahy. Typicky jde o území s minimem bariér omezujících variabilitu využití území a přímým napojením na kapacitní dopravní infrastrukturu (jak silniční, tak často i železniční).

Výšková regulace byla ve většině čtvercích upravena a sjednocena na 4 RNP (maximální počet RNP pro zástavbu, minimální výška zástavby se nestanovuje), současně, s ohledem na charakter území, v lokalitách struktury areálů produkce platí, že výškové uspořádání je různorodé.

Dle čl. 98 odst. 6) textové části Metropolitního plánu platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy (prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP).

Námítka

ID 3029013

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1751

Podatel | **STRM Alfa, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG4WT

Identifikátor podání Portálu Pražana | jvn79qnc

Lokalita | 584, 779, 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Klíčov - Způsob využití lokality

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrženým způsobem využití jeho pozemků a požaduje, aby Metropolitní plán změnil využití skupiny ploch [417/584/1308] na pozemcích podatele, ze zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím, na zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím, jaká byla v původním návrhu Metropolitního plánu v roce 2022.

Odůvodnění

Podatel úvodem konstatuje, že v roce 2022 podal v rámci veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu námítky, v nichž k předmětným pozemkům požadoval změnu využití území z obytného na produkční. Tento požadavek byl podán zejména z důvodu tehdejšího záměru na prodej části dotčených pozemků společnosti, která pro svůj projekt vyžadovala produkční využití. Část pozemků byla skutečně prodána a současné produkční využití je pro ně vyhovující. Ve vlastnictví podatele však zůstala část pozemků, které nebyly součástí uvedeného prodeje a pro něž již produkční využití neplní zamýšlený účel a není v rámci území již nadále ani smysluplný.

Proto podatel nyní požaduje, aby u těchto pozemků, odpovídajících výpisu z listu vlastnictví, bylo lokalitě navraceno zpět obytné využití. Nejedná se tedy o projev libovůle ze strany podatele ani o zneužívání institutu námitek, nýbrž o přirozený a legitimní krok v rámci kontinuálního rozvoje území a nakládání s pozemky v souladu s jejich skutečným dlouhodobým využitím.

Z hlediska celkové koncepce lokality není navrhované využití pozemků dle Metropolitního plánu vhodné, neboť neodpovídá

skutečnému charakteru území ani jeho rozvojovému potenciálu. Pozemky přirozeně navazují na sousední lokalitu (lokalita 584 / Na Klíčově, lokalita 080 / Nové Letňany), jejíž způsob využití je stanoven jako obytný. Obě lokality budou navíc nově propojeny prostřednictvím koridoru plánované dopravní infrastruktury, přičemž pěší propojení bude realizováno v rámci veřejně prospěšné stavby vedené pod označením 910-640/-/127 „Propojení přes Kbelskou na poutní cestě“. Tím vznikne přímé funkční propojení, které zajistí, že obě části budou tvořit jednotný a vzájemně provázaný urbanistický celek.

Z tohoto důvodu je proto logické a urbanisticky žádoucí, aby obě území nesla shodnou – tedy obytnou – funkci. Pouze tak lze zajistit sourodost prostředí, návaznost veřejných prostranství, i urbanisticky harmonický rozvoj celé oblasti.

Navržené jiné funkční využití lokality by naopak vytvářelo nelogický a nevhodný předěl mezi dvěma obytnými plochami, narušovalo prostorové uspořádání lokality a znehodnocovalo potenciál plánovaného pěšího propojení. Nesoulad funkčního využití by měl negativní dopady jak na uživatelský komfort obyvatel, tak na celkovou koncepci rozvoje.

Lokalita je přitom velmi dobře dopravně obsloužena a poskytuje podmínky vhodné pro rezidenční využití – dostupná veřejná doprava, návaznost na stávající infrastrukturu i dostatečná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti jednoznačně podporují zařazení pozemků do obytné funkce.

Podatel zároveň apeluje, že stanovení využití lokality na zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím je ve veřejném zájmu. Město dlouhodobě čelí poptávce po novém bydlení a každá vhodná lokalita pro rezidenční rozvoj přispívá ke stabilizaci trhu s bydlením a ke zvyšování dostupnosti bydlení. Zařazení pozemků do obytné funkce tak není pouze v oprávněném zájmu podatele, ale odpovídá i širším veřejnému zájmu.

Podatel přesvědčen, že nejen z jeho pohledu, ale též z pohledu urbanistického, je na pozemcích vhodná zástavba pro bydlení. Z tohoto důvodu podatel požaduje, aby v Metropolitním plánu byl způsob využití lokality změněn na „O– zastavitelné obytné“.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu s tím, že tato další námitka s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů bylo přihlédnuto a byl vzat v potaz požadavek vlastníka ve VP (které bylo vyhověno a vedla k úpravě pro OVP), která byla shledána jako relevantní (oprávněná).

Navržená zastavitelná produkční transformační plocha neznemožňuje smíšené polyfunkční využití této plochy. V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, byť je v této ploše nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení. Hlavní využití pro průmyslové a logistické zázemí města umožňuje vyšší zátěž území.

V rámci úpravy návrhu na zastavitelnou transformační plochu z původní plochy s rozdílným způsobem využití dosavadního ÚP SÚ SV-D (všeobecné smíšené), bylo jako formou kompenzace navýšení koeficientu pro výpočet hrubých podlažních ploch z 0,8 na 1,0 (50 x 2,0). Dále byly rozšířeny hranice plochy směrem k ulici Čakovická.

V rámci širší koncepce se jedná o zcelení celé lokality 584/Na Klíčově a vymezení zde souvislé navazující produkční plochy, která má vysoký potenciál z důvodu dobré dopravní obslužnosti celé lokality a celkově strategickou polohu ve městě vzhledem k napojení na kapacitní inženýrské sítě. Umisťování fragmentů obytných ploch do lokality se strukturou areálů produkce je s cílovým charakterem lokalitě neslučitelné.

Produkční plochy v blízkosti zatížené komunikační sítě jsou vyhodnoceny jako vhodnější, než pro obytné využití, které by mělo negativní dopad na případné bydlící osoby (vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území).

Námítka

ID 3032210

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1751

Podatel | **STRM Alfa, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03K60

Identifikátor podání Portálu Pražana | zputaavi

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Klíčov - Námítka k článku 167 Textové části - Přejchodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029017

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1753

Podatel | **Na Slatinách z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT2QC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jw5m5dua

Lokalita | 154, 768

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Nesouhlasíme a žádáme o zásadní snížení výškové regulace +
Petice Za zelené Slatiny 2017

V této lokalitě žádáme o zásadní snížení budov max do 3NP
a výškové navázání na lokalitu B viz naše mapa příloha, a to proto,
aby nebyl narušen v dané oblasti urbanistický vzhled této lokality, na
kterém si náš spolek Na Slatinách z.s. zakládá.

Zároveň přikládáme připomínky v PDF, podepsané majiteli pozemků
v lokalitě B triangl v Praze Na Slatinách.

V lokalitě žádáme o zachování ojedinělého urbanistického celku
původních rodinných domků a cest z let 1924-8.

Žádáme o napojení na současnou infrastrukturu.

Naši lokalitu potřebujeme mít neprůjezdnou z důvodů velkého pohybu
dětí a zvířat, kolařů, běžců a sportovců po uličkách a dále častých
kulturních akcí, které se zde konají.

Zároveň žádáme, aby jakákoliv výstavba a její budoucí užívání
neomezovalo společensky významnou činnost spolku i soukromého
života v dané lokalitě. V okolí lokality B by měla být nižší zástavba,
která bude plynule navazovat na naši současnou.

Součástí našich námítek je kompletní dokument podepsaný majiteli
pozemků z lokality B viz mapa.

Odůvodnění

Náš spolek nechce, aby byla narušena naše komunita a společné komunitní akce, které zde každoročně probíhají a to rozdělením uličních sítí a výškovou zástavbou, která by narušovala ráz místní krajiny. Ostatně právě proto se tato naše lokalita stala vyhledávaným odpočinkovým místem pro obyvatele nejen MČ Praha 10.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi MPP (viz ÚAP HMP, kde je dotčené území vymezeno jako "plocha potenciálu recyklace území" tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní). Metropolitní plán vymezuje konkrétní plochy včetně výškové regulace jako součást transformačního území v souladu se základní koncepcí a v návaznosti na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, ZÚR HMP, kde je území Bohdalec a Slatiny součástí transformační plochy 400/Z/52. Nadřazená územně plánovací dokumentace stanovuje Metropolitnímu plánu konkrétní úkoly - řešit komplexně návrh nové obytné čtvrti, navrhnout přiměřený rozsah a způsob využití odpovídající poloze ve městě a ověřit možnosti obsluhy veřejnou dopravou. MPP tyto úkoly respektuje a vymezuje transformační plochy s adekvátní kapacitou a výškovou regulací.

S ohledem na stanovení výškové regulace se jedná o její maximum, budoucí zástavba může být na základě dohody v území nižší. Území je zároveň předmětem podrobnějšího prověřování, např.

Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025) a v současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Územní studie je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn.

Návrh MPP byl ve věci výškové regulace upraven na základě aktuálních podkladů včetně změny ÚP SÚ HMP Z3889. Zároveň byla,

ve vztahu k výškové regulaci, zpřesněna metodika T/R ploch a doplnění podmíněnosti plánovací smlouvou. Úprava se týká především označených čtverců výškové regulace v levé části (ze 4 na 6RNP). Ostatní čtverce výškové regulace nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této

změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029018

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1753

Podatel | **Na Slatinách z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT2QC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jw5m5dua

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Nesouhlasíme se zabetonováním mokřadů na Slatinách v Praze 10 +
Petice Za zelené Slatiny 2017

Pokládáme za nesmírně důležité zachování původního slatiniště -
mokřadu. V letech 2017-18 proběhl na základě zadání MČ Prahy 10
biologický průzkum od ČSOP, kterým byl zjištěn velký a zásadní
význam tohoto mokřadu, jehož biodiverzita je pro město velmi
důležitá a potřebná. Studie objevila velmi mnoho živočichů, kteří zde
hnízdí a žijí. I vzhledem k současnému suchému počasí pokládáme
za nezbytné zachování této výjimečné a ojedinělé oblasti, tedy
žádáme o vyznačení této lokality jako nezastavitelné a vymezení jako
parkovou zónu s původním mokřadem, kde by bylo zapotřebí
maximálně doplnění povalových chodníků, informačních cedulí
a zapojení do celého systému parku.

Součástí našich námitek je kompletní dokument podepsaný majiteli
pozemků z lokality B viz mapa.

Odůvodnění

Kvůli těmto mokřadům se v r. 2017 psala petice, kterou podepsalo
kolem 2 tisíc lidí. Přikládáme doklad z podatelny o předání na MČ
Prahy 10. Mokřad v této oblasti v letních měsících dostatečně
zajišťuje velké množství vody v našich studních, v případě zástavby
by muselo dojít k zatrubnění a tím pádem by bylo znemožněno
přírodní vsakování do terénu a došlo by k zániku mokřadů a úbytku
spodní vody v mokřadech i v našich studních, které používáme na
závlahu. Navíc by byly zničeny dva původní nenahraditelné prameny,
které zásobují a udržují místní mokřady.

Směrnice Evropské komise o odpovědnosti za životní prostředí, kterou přikládáme, zdůrazňuje mimořádný význam mokřadů zvláště v zastavěných oblastech, kde je velký nedostatek spodních vod, proto je mokřad ve městě nedocenitelný a směrnice EU z těchto důvodů nařizuje povinnost hlásit jejich vědomé poškození, i jejich plánované zničení například Metropolitním plánem. Proto je nepřijatelné a trestní plánovat a zakreslovat na těchto vzácných lokalitách vědomě zastavitelné území.

ČSOP biologický průzkum zadáný MČ Praha 10 ke stažení v lepší kvalitě najdete v odkazu zde:

<https://www.naslatinach.cz/wp-content/uploads/2019/09/Slatina%2C%20biologicky%20pruzkum%202018.pdf>

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi Metropolitního plánu. Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025).

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s veškerými dostupnými podklady zpracovány v dotčeném území. V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, na podkladu výše uvedených, zpracovaných urbanistických studií, které se ve vztahu ke svému měřítku a podrobnosti řešení rozsahu parkové plochy v tomto místě věnovaly a určily její hranice.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Územní studie je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn. Při zpracování návrhu územní studie jsou v rámci analytické části zjišťovány veškeré dostupné materiály, které byly v daném území vypracovány a jsou jejím nezbytným podkladem. Je tedy zřejmé, že nezbytným podkladem bude také Biologický průzkum Slatiny - Praha 10 z roku 2018.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029019

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1753

Podatel | **Na Slatinách z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT2QC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jw5m5dua

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Rozšíření parkové zóny o mokřad a nesouhlasíme se zabetonováním mokřadu Na Slatinách v Praze 10.

Souhlasíme s chválíme parkovou zónu v této lokalitě, ale je naprosto nezbytné lokalitu parku rozšířit i přes mokřad na Slatinách až k železnici viz mapa námitek lokalita A.

Součástí našich námitek je kompletní dokument podepsaný majiteli pozemků z lokality B viz mapa.

Odůvodnění

Pokládáme za nesmírně důležité zachování původního slatiniště - mokřadu. V letech 2017-18 proběhl na základě zadání MČ Prahy 10 biologický průzkum od ČSOP, kterým byl zjištěn velký a zásadní význam tohoto mokřadu, jehož biodiverzita je pro město velmi důležitá a potřebná. Studie objevila velmi mnoho živočichů, kteří zde hnízdí a žijí. I vzhledem k současnému suchému počasí pokládáme za nezbytné zachování této výjimečné a ojedinělé oblasti, tedy žádáme o vyznačení této lokality jako nezastavitelné a vymezení jako parkovou zónu s původním mokřadem, kde by bylo zapotřebí maximálně doplnění povalových chodníků, informačních cedulí a zapojení do celého systému parku. Kvůli těmto mokřadům se v r. 2017 psala petice, kterou podepsalo kolem 2 tisíc lidí. Přikládáme doklad z podatelny o předání na MČ Prahy 10. Mokřad v této oblasti v letních měsících dostatečně zajišťuje velké množství vody v našich studních, v případě zástavby by muselo dojít k zatrubnění a tím pádem by bylo znemožněno přírodní vsakování do terénu a došlo by k zániku mokřadů a úbytku spodní vody v mokřadech i v našich studních, které používáme na závlahu. Navíc by byly zničeny dva

původní nenahraditelné prameny, které zásobují a udržují místní mokřady.

Směrnice Evropské komise o odpovědnosti za životní prostředí, kterou přikládáme, zdůrazňuje mimořádný význam mokřadů zvláště v zastavěných oblastech, kde je velký nedostatek spodních vod, proto je mokřad ve městě nedocenitelný a směrnice z těchto důvodů nařizuje povinnost hlásit jejich vědomé poškození, i jejich plánované zničení. Proto je nepřijatelné plánovat na těchto vzácných lokalitách zastavitelné území.

ČSOP biologický průzkum zadáný MČ Praha 10 ke stažení v lepší kvalitě najdete v odkazu zde:

<https://www.naslatinach.cz/wp-content/uploads/2019/09/Slatina%2C%20biologicky%20pruzkum%202018.pdf>

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi Metropolitního plánu. Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025).

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s veškerými dostupnými podklady zpracovanými v dotčeném území. V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, na podkladu výše uvedených, zpracovaných urbanistických studií, které se ve vztahu ke svému měřítku a podrobnosti řešení rozsahu parkové plochy v tomto místě věnovaly a určily její hranice.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Územní studie je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejích změn. Při zpracování návrhu územní studie jsou v rámci analytické části zjišťovány veškeré dostupné materiály, které byly v daném území vypracovány a jsou jejím nezbytným podkladem. Je tedy zřejmé, že

nezbytným podkladem bude také Biologický průzkum Slatiny - Praha 10 z roku 2018.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029020

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1753

Podatel | **Na Slatinách z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT2QC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jw5m5dua

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Zachování lokality Bahenních lázní Járy Cimrmana Na Slatinách v Praze 10

Žádáme o zachování mokřadu v lokalitě Bahenní lázně Járy Cimrmana a přilehlého pomníku z druhé světové války. Součástí jsou i stromy vysazené za „každé narozené dítě na Praze 10“ MČ Praha 10 a informační místní cedule. Tento park a mokřad, který si vyčistili a zkulivovali místní občané, je zároveň i komunitním místem na společné akce rodin a děti z místní komunity i širokého okolí. Zachování celého mokřadu Bahenní lázně Járy Cimrmana jednoznačně obohatí parkovou a rekreační zónu.

Odůvodnění

Zachování lokality Bahenních lázní Járy Cimrmana z důvodu velkého využití této lokality pro kulturní akce místní komunity.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán neznemožňuje zachování lokality Bahenních lázní Járy Cimrmana Na Slatinách, v místě navrhuje plochu městského parku lokální hierarchie — Sady na Slatinách. Lokální park je významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících (viz čl. 85 textové části Metropolitního plánu).

Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou

částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025). V rámci této studie je uvedeno, že územím prochází několik prvků soustavy celoměstského systému zeleně (ÚP SÚ HMP) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně, které je nutné v maximální míře respektovat.

V současné době probíhá proces pořízení Územní studie Bohdalec-Slatiny (dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon). Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn. Součástí zadání této územní studie je jasně vymezit park u Slatinského potoka a navrhnout jeho koncepci; charaktery jeho jednotlivých částí s vazbou na lokální park Sady na Slatinách a s možným propojením a kompoziční vazbou na metropolitní park Bohdalec.

Námítka

ID 3029021

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1753

Podatel | **Na Slatinách z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT2QC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jw5m5dua

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Souhlas se stavebními pozemky v dané lokalitě a napojení nové infrastruktury k původní lokalitě.

Souhlasíme v naší lokalitě aby byla tato lokalita jak naznačuje metropolitní plán jako stavební a zároveň v této lokalitě žádáme o zachování ojedinělého urbanistického celku původních rodinných domků a cest z let 1924-8. Žádáme o napojení na současnou infrastrukturu. Naši lokalitu potřebujeme mít neprůjezdnou z důvodů velkého pohybu dětí a zvířat, kolařů, běžců a sportovců po uličkách a dále častých kulturních akcí, které se zde konají. Zároveň žádáme, aby jakákoliv výstavba a její budoucí užívání neomezovalo společensky významnou činnost spolku i soukromého života v dané lokalitě. V okolí lokality B by měla být nižší zástavba, která bude plynule navazovat na naši současnou.

- Zajistit v dané oblasti neprůjezdnost naší lokality (*pozn. pořizovatele: viz v příloze mapa - "B"*) z důvodu velkého pohybu dětí a zvířat,

velkého množství pohybu kolařů, běžců a sportovců a v důsledku častých kulturních akcí spolku Na Slatinách z.s. – naše komunita podporuje Pěšky městem a jiné komunitní aktivity a akce, spojené s naší lokalitou a naším mokřadem, v letních měsících časté promítání filmů - letní kino a podobně. Naším cílem je rozšíření těchto aktivit ve prospěch občanů MČ Praha 10.

- Udržet v dané lokalitě snížený hluk, aby nedocházelo v důsledku případné okolní výstavby k jeho navyšování. V současné době je hluchost tohoto místa na hraně a další nadměrný příliv bytů či dalších komunikací by navýšil hluchost a zatížil ulice hlukem.

Silnice a cesty chceme zanechat v naší lokalitě ve stejné šíři a jen jako místní komunikaci pouze pro potřeby bydlicích. Samozřejmě je zapotřebí je opravit.

- Připojit naše dvě lokality do projektů Město pěšky, Mokřadní stezky a Parkové zóny.

Další zásadní námitka je, že v naší lokalitě Triangl lokalita B. nechceme v žádném případě tramvajový pás, který byl v jednom z návrhů studie MČ Praha 10 zakreslený. Jedná se urbanisticky o zcela ojedinělou a ucelenou soukromou lokalitu Trianglu, kterou by tramvajový pás zničil a rozdělil, stejně jako mokřad, Bahenní lázně Jára Cimrmana a místo pro komunitní akce.

Odůvodnění

V dané lokalitě se bydlí a provozují kulturní akce spojené s tímto místem. Zároveň z důvodů velkého pohybu dětí a zvířat, kolařů, běžců a sportovců po uličkách dále se zde provozují časté kulturní akce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje pozemek jako součást transformačního území v souladu se základní koncepcí a v návaznosti na platné ZÚR HMP, které celé širší území Bohdalce a Slatin vymezují jako součást transformační plochy 400/Z/52. Nadřazená územně plánovací dokumentace stanovuje Metropolitnímu plánu konkrétní úkoly - řešit komplexně návrh nové obytné čtvrti, navrhnout přiměřený rozsah a způsob využití odpovídající poloze ve městě a ověřit možnosti obsluhy veřejnou dopravou. Metropolitní plán tyto úkoly respektuje a vymezuje transformační plochy s adekvátní kapacitou i koridory pro dopravní infrastrukturu.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi Metropolitního plánu (viz ÚAP HMP, kde je dotčené území vymezeno jako "plocha potencionálu recyklace území" tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní).

Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025). Vymezení území k transformaci je předvídatelné a dlouhodobě komunikované, regulativy Metropolitního plánu tomu odpovídají a s ohledem na právní stav je i logické zařazení území do plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy.

V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn.

Námitka

ID 3029025

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1754

Podatel | **CÍS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYB2IF

Identifikátor podání Portálu Pražana | jwkhjy3q

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námitka

Vyjádření

Veškeré připomínky uvádím v příloze tohoto podání.

podatel

Odůvodnění*Pozn. pořizovatele: Příloha podání:***I. Identifikační údaje podatele****II. Návrh podání****Námitka proti upravenému návrhu Metropolitního plánu –
Územního plánu hl. města Prahy****III. Údaje k lokalitě, k níž podávám námitky k upravené verzi
návrhu Metropolitního plánu.**

Lokalita : 411/503/2544, 411/503/2308 Praha – Černý Most

Pozemky ppč. 221/500, 352/6, 352/5

IV. Obsah námitekNámitka č. 1 – celková poddimenzovanost parkovacích stání (stání
v klidu) a návštěvnických stání v celé lokalitě Černý Most II.Parkování vozidel v lokalitě (stání v klidu) je již dnes silně
poddimenzované a v některých případech i protizákonné, tolerované
orgány státní správy. Dalším rozšířením výstavby bez zajištění
adekvátního počtu nových parkovacích míst jak pro nově navrženou
výstavbu, tak i pro nápravu dnešního poddimenzovaného stavu

požadují řešit v lokalitě 411/503/2544, 411/503/2308. Jedná se o poslední plochu, ve které je možné vyřešit chybějící parkování (poslední nezastavěná lokalita) na Černém Mostě II.

Proto navrhuji doplnit pro lokalitu následující individuální regulační podmínky:

1. Protože pro danou lokalitu není v návrhu MP vydána žádná regulační podmínka pro Dopravní infrastrukturu, především pro kapacitu stávajících komunikací a parkovacích stání, požadují, aby se zpracovatel MP zabýval touto situací a zapracoval ji do Metropolitního plánu tak, aby byla zajištěna dostatečná kapacita – parkování v celé lokalitě Černého Mostu II a aby byly garantovány takové podmínky, aby se stav v lokalitě novou výstavbou nezhoršil, ale aby naopak došlo ke snížení poddimenzovanosti parkovacích stání.

2. Povolit novou výstavbu v lokalitě navrhuji jen za podmínky, že se vyčlení části plochy pro vybudování parkovacího domu s dostatečnou kapacitou na plochách 411/503/2544, 411/503/2308, a současně že se zavedou placené parkovací zóny při dodržení zákonných předpisů s cílem snížit počet parkovacích nadzemních míst v ulicích na přijatelnou úroveň,

nebo

3. pokud se sníží zamýšlené kapacity nové výstavby (až 450 bytů) a zároveň zvýší kapacity parkovacích míst (až na 518 parkovacích míst) pro snížení současné poddimenzovanosti parkování v celé lokalitě, a zároveň

4. z hlediska urbanismu schovají auta z ulic - bytová zástavba se staví především pro lidi a ne pro auta, na které se musíme dívat všichni - když ještě nyní existuje možnost tento problém vyřešit.

Odůvodnění:

V současné době je prakticky nemožné v pracovní dny po 17,00 hod najít v lokalitě místo pro zaparkování jak pro obyvatele lokality, tak pro jejich návštěvy. V ranních hodinách dochází k nájezdu mimopražských řidičů, kteří v lokalitě parkují přes den a postupně zajíždějí do sídliště podle obsazenosti parkovacích míst v blízkosti Metra.

Sídliště Černý Most II bylo navrženo na kapacity dopravy roku 1984 – 1989.

Na sídlišti v současné době bydlí cca 14 000 obyvatel.

Stupeň automotorizace podle ročenky TSK Praha činil v roce 1989 3,7 obyvatel/1 osobní vozidlo.

Stupeň automotorizace podle ročenky TSK Praha činil v roce 2023 1,3 obyvatel/1 osobní vozidlo.

V celé lokalitě zatím nejsou zřízeny parkovací zóny, za parkování se neplatí, až na pár výjimek. Nárůst počtu osobních vozidel dosahuje 2,85 násobku oproti roku 1989.

Na tento nárůst není lokalita nadimenzovaná. Bylo provedeno dílčí posílení kapacit parkování – placené parkoviště v ulici Arnošta Valenty – západ, které je dle návrhu Metropolitního plánu navrženo ke zrušení, resp. nově je stanoveno území k bytové zástavbě. Hromadné garáže v ulici Bryksova u výstavby Canaba – placené parkování dlouhodobé. Posílení je taktéž realizováno ve 2 podzemních objektech krytů pro ochranu obyvatelstva – proti ul. Marešova a u domu Invalidů v ul. Bryksova. Dále byl zrušen 1 jízdní pruh v ulici Ocelkova v obou směrech jízdy a zřízeny parkovací stání podél hlavní komunikace celou lokalitou. Ve vlastním sídlišti bylo přistoupeno ke zřízení jednosměrek v ulicích Kpt. Stránského, Vybíralova, Bryksova východ – u IKEA, Bobkova, Dygrýnova, Vašátkova a dalších ulic. V těchto jednosměrkách byly zřízeny podélná stání podél ulice. Dále bylo přistoupeno s tichým souhlasem k toleranci parkování vozidel v obousměrných komunikacích, kde díky parkování není zajištěn zákonný požadavek na šíři každého jízdního pruhu 3,0 m, celkem 6,0 m. Především v zatáčkách, kde se musí komunikace rozšířit na větší šíře než 6,0 m dochází ke kolapsu jízdy vozidel. Není tak zajištěn zákonný požadavek na průjezd větších vozidel zásobování, hasičských vozidel a ostatních vozidel IZS. Je zarážející, že tato porušení zákona toleruje i Městská Část Praha 14, protože uložila Městské Policii uvedené přestupky tolerovat a nepokutovat. Teprve v případech nahlášení přestupku Městská policie zahájí řešení přestupku. Toto se dnes toleruje v ulicích A. Valenty, Šedova, Maresova, Hladřova, Breicetlova, Šebelova, Dygrýnova, Bryksova u ČČM, ale i u dalších ulic. Kapacitně je celá lokalita i díky těmto i protizákonným opatřením zcela zaplněna. Další parkovací kapacity nejsou v lokalitě plánovány a ani je neřeší nový Metropolitní Plán. Uvedený postup zajištění parkování je v rozporu s platnými podmínkami původního územního plánu zřizovat parkování pod domy a minimalizovat parkování na ulicích.

Stání (parkování v klidu) je v celé lokalitě silně poddimenzováno a neumožňuje již další rozšíření kapacit parkování vyjma poslední volné plochy v lokalitě 411/503/2544, 411/503/2308

Oproti koncepci lokality z roku 1984 dochází k dalšímu zahušťování výstavby.

V lokalitě poblíž 411/503/2544, 411/503/2308 proběhla, probíhá nebo je rozhodnutím o umístění stavby povolena nová bytová výstavba podle ÚP 1999 vč. schválených změn a to:

-5 objektů Bryksova Canaba u Plechárny – celkem 125 bytů

-1 objekt Ocelkova x Bryksova 105 bytů, 121 stání – vydáno ÚR

-1 objekt Ocelkova na ppč. 221/394 – 28 bytů – ve výstavbě

-1 objekt – Garden Living – A. Valenty – západ – 82 bytů ve výstavbě

Oproti Územnímu plánu a stavebnímu povolení z roku 2005 dochází návrhem Metropolitního plánu k nové úpravě kapacity zástavby lokality 411/503/2544, 411/503/2308. Proti původní kapacitě 5. stavby et. 0002, kde bylo navrženo 182 bytů a 280 parkovacích míst se podle původního ÚP staví jen objekty O,P – celkem 26 bytů. Na zbylé ploše dle původního plánu bylo navrženo 156 bytů a 254 parkovacích stání. Nově je na zbylé ploše novým MP a vydanou studií PDS s.r.o. ze 7.12. 2022 navrženo zvýšení kapacity na 410 až 450 bytů. Nárůst počtu obyvatel pak činí cca 2,0 obyvatele na byt což vychází na 820 až 900 nových obyvatel v lokalitě.

Počet parkovacích míst studie neuvádí, ale podle skutečných potřeb by se mělo jednat o 472 až 518 parkovacích stání.

Pro výpočet byl vzat poměr nově povolovaného domu v Ocelkova x Bryksova, kde vychází koeficient na 1,15 stání na byt. Parametry uvádím v příloze.

Pokud by se vycházelo ze stupně automobilizace 1,3, pak by vycházel skutečný požadavek na počet parkovacích míst cca na 900 obyvatel na 692 parkovacích stání.

Musím konstatovat, že návrh Metropolitního plánu a studie Pražské developerské společnosti je zpracován špatně, vůbec se nezaměřil na problematiku parkování vozidel a na žití obyvatel v této lokalitě. Ve své studii PDS uvádí, že výstavba je navržena jako moderní a dlouhodobě udržitelné bydlení, což mi díky nedořešené problematice dopravní infrastruktury nepřijde pravdivé, spíše vedené s cílem maximálně využít kapacity pro byty na úkor ostatních podmínek bydlení. Požadavek na umístění parkovacích stání mimo ulice a veřejná prostranství přesměrovat do garáží pod nové objekty není v novém MP vůbec řešen. Navíc mám informace, že PDS bude žádat o výjimku z min. počtu parkovacích míst a bude usilovat o snížení počtu i pod stanovené minimum dané Pražskými stavebními předpisy. Z těchto důvodů je žádoucí doplnit individuální regulační podmínky do návrhu nového MP.

Připomínka č. 2 – celková poddimenzovanost kapacity křižovatky Ocelkova x Bryksova. Dopravní infrastruktura – individuální regulační podmínky nejsou pro lokalitu vydány.

Protože individuální regulační podmínky nejsou v návrhu MP pro lokalitu vydány, požadují, aby pro dopravní infrastrukturu byly podmínky doplněny a aby byly stanoveny podmínky podmiňující výstavbu v této lokalitě:

1. Prověřit kapacitně stávající křižovatky Bryksova x Ocelkova a Ocelkova x A. Valenty x Vašátkova a navrhnout jejich zkapacitnění
2. Navrhnout zkapacitnění křižovatky Ocelkova x Bryksova vybudováním mimoúrovňových podchodů
3. Navrhnout zkapacitnění křižovatky vybudováním druhých pruhů v každém směru pro plynulé odbočování v obou směrech
4. Zajistit výstavbu zkapacitnění křižovatky jako podmínku pro povolení výstavby na dotčené lokalitě: 411/503/2544, 411/503/2308

Odůvodnění:

Zamýšlenou výstavbou ve zvýšeném rozsahu oproti ÚP 1999 a následných změn spojených s dodatečnou výstavbou uvedenou v připomínce 1 dojde k dalšímu zhoršení kapacitních možností uvedených křižovatek. Přechody pro chodce jsou určeny i pro přístup do Invalidního domu v Kpt. Stránského. Stávající provoz ve špičkách způsobuje již nyní kolony. Nešťasná úprava křižovatky po zavedení jízdy vždy jen jedním pruhem vyvolává především kolony při vjezdu do sídliště z hlavní ulice Ocelkova a obráceně při výjezdu ze sídliště.

Kolony jsou způsobeny i přechody pro chodce vedoucí k zastávkám MHD na ulici Ocelkova v obou směrech. Křižovatka je dlouhodobě poddimenzovaná a dalším nárůstem dopravy zamýšlenou výstavbou se situace dále podstatně zhorší.

Plynulost křižovatky nejvíce ovlivňují přechody pro chodce a skutečnost, že provoz po ul. Ocelkova je sveden do jednoho jízdního pruhu při odbočování do sídliště.

Nápravná řešení jsou:

- Vybudování podchodů pro chodce, což reliéf terénu snadno umožňuje

- Vybudování kruhové křižovatky s přidáním druhého jízdního pruhu pro oba směry odbočování.

Námítka č. 3 – hustota zástavby a výška zástavby v lokalitě
411/503/2544, 411/503/2308 Praha – Černý Most na pozemcích ppč.
221/500, 352/6, 352/5 v k.ú. Černý Most

1.

Do návrhu MP upravit nesoulad výškových limitů uvedených v bodě
1. odůvodnění

2.

Do návrhu MP doplnit konkrétní výšková omezení zástavby, aby
respektovala původní záměr ustupující zástavby do volné krajiny
stanovené platným rozhodnutím o umístění stavby z 29.6.1999.

3.

Do návrhu MP doplnit požadavek zajištění průhledů do parku
v Čeňku ze stávající zastavěné lokality, nepovolit jinou orientaci
domů, než rovnoběžnou s příčnými ulicemi, resp. stávající zástavbou.

4.

Do návrhu MP doplnit požadavek zajištění maximálního počtu
parkovacích míst, především pod novými objekty, nebo v parkovacím
domě, který by mohl být v lokalitě umístěn a stanovit minimální počet
parkovacích míst obdobného rozsahu, jako současně platné
Rozhodnutí o umístění stavby s cílem zajistit nápravu silně
poddimenzovaného parkování v celé lokalitě. Snížit počty
parkovacích míst na ulicích.

5.

Protože se jedná o plánování nové výstavby – transformaci původně
navržené zástavby území, je vhodné být při stanovení limitů spíše
velkorysý a stanovit podmínky počtu parkování i nad limity stanovené
v Pražských stavebních předpisech. Jedná se o území, kde jsou
limity současně platným rozhodnutím stanoveny jasně a v celkovém
počtu 1415 míst a žádná jiná omezení nebrání tuto podmínku
zachovat i v novém MP.

6.

Do návrhu MP doplnit individuální regulační podmínky pro Dopravní
infrastrukturu především prověřit a posoudit poddimenzovanou
křižovatku Ocelkova x Bryksova, křižovatku Ocelkova x A. Valenty X
Vašátkova

7.

Požaduji doplnit podmínku zpracování územní studie pro danou oblast, ve které zajistí vlastník pozemku podrobnější posouzení a prověření limitů území v oblasti:

7.1.

Prověřit výškové uspořádání nové zástavby dle výše popsaných bodů

7.2.

Prověřit hustou zástavby počet bytů ve vazbě na ostatní parametry území a ve vazbě na současně platné parametry Rozhodnutí o umístění stavby.

7.3.

Prověřit a posoudit dopravní infrastrukturu – stávající kapacitu ulice A. Valenty ve vazbě na zvýšení hustoty z nové zástavby v lokalitě především na šířku komunikace, volné průjezdní profily, rozhledové parametry a prověření dopravního značení.

7.4.

Prověřit a posoudit dopravní infrastrukturu – stávající poddimenzovanou kapacitu celé lokality vč. nápravy současného stavu dle výše popsaných bodů

7.5.

Prověřit a posoudit poddimenzovanou křižovatku Ocelkova x Bryksova, křižovatku Ocelkova x A. Valenty x Vašátkova

8.

Požaduji doplnit podmínku, že nová výstavba bude povolena pouze na základě provedených vyhodnocení dopravní infrastruktury, vyhodnocení hustoty zástavby a výškovým parametrům, které posoudí příslušný úřad rozvoje a územního plánování MČ Praha 14 a závazek, že podmínky stanovené pro možnost povolení stavby se zaváže stavebník zrealizovat současně s výstavbou.

Odůvodnění:

1.

Návrh nového Metropolitního plánu (MP) stanovuje podmínky využití na:

Transformační plocha 411/503/2544

Typ struktury: heterogenní struktura, Způsob využití: obytná

Zmax: 65 %, Zz: 35 %, Vz: 8,0

Transformační plocha 411/503/2308

Typ struktury: heterogenní struktura, Způsob využití: obytná

Zmax: 65 %, Zz: 35 %, Vz: 6,0

V ploše 411/503/2544 je nesoulad mezi textovou částí a výkresovou částí maximální výškové zastavitelnosti Vz. V textu je uvedeno Vz: 8,0, ve výkresech je uvedeno Vz: 12

2. Návrh nového MP neřeší Dopravní infrastrukturu – individuální regulační podmínky nejsou pro lokalitu vydány.

3. Návrh nového MP neřeší konkrétní podlažnost nové výstavby, Pod koeficientem podlažnosti 8 je stanoveno rozmezí podlažnosti 6–8 RNP, pod koeficientem podlažnosti 6 je stanoveno rozmezí podlažnosti 4–6 RNP V návrhu MP není přesně definován výškový limit budov.

4. V architektonické studii Pražské developerské společnosti (PDS) není zohledněno zachování průhledů do parku V Čeňku, prodloužením ulic Marešova, Šedova a Hladova v přímkách, naopak je navrženo rozmístění domů v zalomeném, nerovnoběžném průběhu s ulicemi a tím dojde k uzavření průhledu do parku. Zachování průhledů bylo deklarováno společností PDS na jednání s občany 7.12.2022.

5. V návrhu projektu od PDS je uvedena hustota zástavby v lokalitě 411/503/2308 na ppč. 221/500 až 450 bytů a počet podlaží 6 (odkazuje se na max. využití koeficientu Vz uvedeném v návrhu MP).

6. V původním územním plánu z roku 1999 (ve znění k r. 2015 a 2018) je definována zástavba poměrně přesně:

7. V Rozhodnutí o umístění stavby z 29.6.1999 je stanoven počet parkovacích stání na 1415, z toho 1216 pod objekty.

8. Celková architektonická koncepce Rozhodnutí o umístění stavby z 29.6.1999 řeší dostavbu výškově uskakujících – sestupnou do volné krajiny směrem do parku.

Shrnutí návrhu nového MP:

1. Návrh MP navrhuje výrazně vyšší hustotu zastavění lokality, a to až na 2,5 násobek parametrů současně platného Rozhodnutí o umístění stavby
2. Návrh MP navrhuje vyšší podlažnost oproti parametrům současně platného Rozhodnutí o umístění stavby a nenařizuje konkrétní výšky zástavby
3. Návrh MP nestanovuje podmínku uskakující výškové zástavby do volné krajiny v parku oproti současně platného Rozhodnutí o umístění stavby
4. Návrh MP nestanovuje podmínku volného průhledu mezi domy prodloužením přímkou ulic Marešova, Šedova, Hladova.
5. Návrh MP v ploše 411/503/2544 obsahuje chybu – rozdíl mezi parametrem výškové zastavitelnosti v textové části a výkresové části
6. Návrh MP vůbec neřeší Dopravní infrastrukturu pro změnu limitů v této lokalitě
7. Návrh MP vůbec neřeší Dopravní infrastrukturu – počet parkovacích stání, ani se nezabývá nápravou již značně poddimenzovaných kapacit v celém území lokality Černý Most II, natož podmínkou umístění parkovacích stání pod zem a snížení počtu vozidel parkujících na ulici.

Nový návrh MP je zpracován pro tuto lokalitu nedostatečně. S ohledem na již vydané Rozhodnutí o umístění stavby z 29.6.1999, které svou koncepcí stanovila výrazně podrobnější podmínky, jak území dořešit po stránce všech limitů území.

Proto doporučuji, aby byly vydané a platné podmínky a limity do nového MP zapracovány.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Zavedení placených parkovacích zón není předmětem územního plánování.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce

využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi a regulačními plány byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že shledal navržené řešení jako nejlépe vyvážené z hlediska soukromých a veřejných zájmů a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Podmíněnost územními studiemi a regulačními plány byla komplexně prověřena v rámci veřejného projednání. Na základě prověření pořizovatel dospěl k závěru, že požadavku bylo možno vyhovět efektivnější a účelnější cestou, a to plně ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se

podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníků. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022 z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K výše uvedenému pořizovatel dále uvádí, že jedním z dalších klíčových nástrojů návrhu MPP pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch je využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námítek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena

metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítka územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Vymezování parkovacích ploch či ochrana stávajících jsou pod podrobnost územního plánu a není tedy možné pro ně specifikovat pravidla. Vymezování jednotlivých parkovišť či parkovacích domů při řešení deficitu parkovacích kapacit je předmětem řešení

podrobnějších územně plánovacích podkladů a dokumentací nebo následných řízení. Dle návrhu MPP je jejich umístění obecně přípustné, je-li v souladu s regulativy příslušných lokalit a ploch.

Pro nestavební plochy PVZ v modernistických strukturách platí, že přípustnost umístování budov pro dopravní infrastrukturu byla na základě výsledků veřejného projednání doplněna do znění čl. 94 textové části, současně byla na základě jednotlivých požadavků prověřena vhodná konkrétní umístění pro parkovací domy. Parkovací plochy je možné realizovat a parkovací domy je možné vystavět v souladu s využitím lokality, podobně jako podzemní garáže.

Námítka

ID 3029030

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1756

Podatel | **Drážní domy Libeň s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW432

Identifikátor podání Portálu Pražana | jyga6ve

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 1

Vyjádření

Vlastník nesouhlasí se zařazením dotčeného pozemku parc. č. 2528/14 v k. ú. Hloubětín do transformační plochy 411/156/2480 s rekreačním využitím a do plochy označené jako Rekreační vybavenost (návrh). Vlastník požaduje navrácení pozemku do plochy odpovídající regulaci dle předchozí podoby návrhu Metropolitního plánu a zařazení do transformační zastavitelné obytné plochy.

Odůvodnění

1. Regulace je neproporcionální a nelogická.

Vlastník je dlouhodobým majitelem pozemku parc. č. 2528/14 v k. ú. Hloubětín, který nabyt ke dni 19. května 2011. Pozemek byl veden jako zastavitelný, v minulosti byla zpracována kompletní projektová dokumentace k obytné zástavbě pozemku. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má dotčený pozemek potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území – platí pro něj tedy totéž jako pro okolní (na sever od pozemku) transformační plochu zahrnutou do lokality 156/Elektra Z (04) O [T]. V předchozí podobě návrhu Metropolitního plánu byl pozemek součástí transformační obytné lokality označené jako 156/Nová Harfa, kde se nepočítalo s rekreační funkcí v dané ploše. Pozemky vlastníka nemají přímou vazbu s parkem, nacházejícím se v údolní nivě a na březích potoka Rokytka v okolí Hořejšího rybníka, vymezeným jako samostatná lokalita 851/Hořejší rybník. Cílem navržených regulativů rekreační lokality 851/Hořejší rybník je posílení charakteru a rekreačního využití parku. K naplnění tohoto cíle z pohledu širších vztahů případně postačí

zajištění pěší průchodnosti (prostupnosti) přes pozemky vlastníka v rámci transformační obytné plochy. Navržená regulace vybočuje ze zásady proporcionality a je vůči vlastníkovi diskriminační, jelikož nedůvodně zabraňuje zhodnocení pozemku a jeho následnému případnému využití pro obytnou výstavbu, když daná lokalita je k obytné výstavbě v rámci své transformace předurčena, tak jako okolní plochy, kde Metropolitní plán obytnou výstavbu umožňuje. Vlastníkovi není známa žádná odborná úvaha pořizovatele ohledně řešení míry zásahu do jeho vlastnického práva. Metropolitní plán zachází s podobnými pozemky (lokalitami) odlišně bez racionálního důvodu, byla porušena zásada rovného přístupu.

2. Bylo porušeno legitimní očekávání vlastníka.

Podle návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání v roce 2022 byl pozemek součástí širší zastavitelné transformační plochy s obytným využitím (lokalita 156/Nová Harfa); s touto regulací vlastník souhlasil, neboť odpovídala dosavadním jednáním s představiteli hl. m. Prahy a městské části Praha 9 a rovněž přirozenému urbanistickému vývoji v širší lokalitě bývalých výrobních a průmyslových areálů na území Vysočan a Hloubětína, které ztratily svou původní funkci a jsou po své konverzi využívány převážně k rezidenční výstavbě. Na uvedených skutečnostech je založeno legitimní očekávání vlastníka, že pozemek jako transformační lokalita bude zařazen do obytné plochy nebo smíšené plochy zahrnující rovněž obytnou funkci. Provedená změna regulace oproti podobě návrhu z roku 2022 je netransparentní a není racionálně odůvodněná (logická).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V případě rozšíření vymezení zastavitelné/nestavební rekreační transformační plochy 441/156/2480, která byla podrobně prověřena pořizovanou Územní studií Vysočany, se jedná o veřejný zájem na vytvoření důležitého koridoru městské zeleně a veřejných pěších vazeb v území. Tento koridor propojuje ulici u Elektry, významnou severojižní osu s přírodním prostorem kolem potoka Rokytka a kolem Hořejšího rybníka.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek

využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona,

který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky

stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029031

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1756

Podatel | **Drážní domy Libeň s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW432

Identifikátor podání Portálu Pražana | jyga6ve

Lokalita | 851

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 2

Vyjádření

Vlastník nesouhlasí s připomínkou městské části Praha 9 požadující rozšíření rekreační plochy, resp. lokality 851/Hořejší rybník, západním směrem, tedy i na pozemky vlastníka.

Odůvodnění

1. Připomínka městské části Praha 9.

Zastupitelstvo městské části Praha 9 na svém 1. mimořádném zasedání konaném dne 25. listopadu 2025 schválilo usnesením č. Us ZMČ 46/25 zásadní připomínky a připomínky k návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání. Pod položkou 26) byla schválena připomínka „Městská část požaduje, aby Lokalita 851/Hořejší rybník, tj. hranice lokality lze rozšířit dle US Vysočany západním směrem“.

2. Nepřiměřenost a nelogičnost požadavku městské části Praha 9.

Požadavek městské části není odůvodněn, není tedy zřejmé, proč právě i na pozemky vlastníka, případně v jakém rozsahu, by se měla rozšířit lokalita 851/Hořejší rybník. Pozemky vlastníka přitom nemají přímou vazbu s parkem, nacházejícím se v údolní nivě a na březích potoka Rokytka v okolí Hořejšího rybníka. Cílem navržených regulativů lokality 851/Hořejší rybník je přitom právě posílení charakteru a rekreačního využití parku. K naplnění tohoto cíle případně postačí zajištění pěší průchodnosti (prostupnosti) přes pozemky vlastníka v rámci transformační obytné plochy.

3. Diskriminační povaha požadavku městské části Praha 9.

V okolí pozemku došlo v minulosti se souhlasem a často i za smluvní podpory městské části Praha 9 k povolení či výstavbě rezidenčních komplexů, aniž by byla zajištěna dostatečná veřejná vybavenost. Požadavek na doplnění rekreační vybavenosti, jejíž potřeba nebyla vyvolána záměrem vlastníka na pozemcích, by tedy sloužil ke kompenzaci deficitu veřejné vybavenosti způsobené jinými investory na jiných pozemcích. Takový požadavek proto extrémně vybočuje ze zásady proporcionality a je vůči vlastníkovi diskriminační, jelikož nedůvodně zabraňuje zhodnocení pozemků a jejich následnému případnému využití pro vlastní záměry vlastníka, a naopak jako negativní externalitu přesouvá náklady již proběhnuvšího developmentu území jinými investory k tíži vlastníka. Vyhováním požadavku dle připomínky městské části by byla porušena zásada rovného přístupu.

Ze všech výše uvedených důvodů vlastník požaduje, aby připomínce městské části Praha 9 na rozšíření rekreační plochy, resp. lokality 851/Hořejší rybník, západním směrem, tedy i na pozemky vlastníka, nebylo vyhověno.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Proces pořizování návrhu Metropolitního plánu je dán zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovených lhůtách uplatněna stanoviska dotčených orgánů a námítky a připomínky veřejnosti k projednávanému návrhu územního plánu, městské části mají možnost vyjádřit svoji vůli a požadavky k úpravě návrhu prostřednictvím zásadních připomínek a připomínek. Proces pořizování Metropolitního plánu proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. Všechny doručené požadavky v území jsou (i vzhledem k existujícím dohodám v území) vždy pečlivě posuzovány a jejich případné nezpracování je pečlivě odůvodněno.

Požadavky námitek či připomínek podaných k návrhu územního plánu podle § 52 stavebního zákona by měly směřovat k obsahu nebo formálním náležitostem územního plánu, případně k procesu pořizování, který již proběhl. Nesouhlas s požadavky příslušné městské části na úpravu nejsou předmětem projednání návrhu Metropolitního plánu.

Námítka

ID 3029033

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1758

Podatel | **PBW SERVICE s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO68V

Identifikátor podání Portálu Pražana | jypxsxgy

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti metropolitnímu plánu

Vyjádření

úprava hranice historické části obce Kunratice a počet podlaží v lokalitě

1) posun hranické historického jádra obce směrem k obci mimo dotčené parcely.

2) uvažovaný počet podlaží sjednotit s okolním výstavbou v Paběnických areálech na 4

Odůvodnění

V uvedené lokalitě se nyní již nachází průmyslová oblast a novostavby. Vedení hranice historického jádra skrz toto území nemá žádné opodstatnění

a limity historického jádra a uvedená výška zástavby velmi architektonicky komplikuje případný plynulejší přechod mezi původními 2 podlažními a nově uvedenými 4 podlažními objekty v okolí.

Podrobnější náskres je uveden v příloze

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Jedná se o nepochopení regulativů Metropolitního plánu. Vymezení historického jádra bývalých samostatných obcí vyplývá z ÚP SÚ, je zde vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV s kódem míry využití plochy B. Dané pozemky týkající se požadavku jsou součástí zastavitelné lokality 266/Kunratice s obytným využitím. Je vymezen stavební blok částečně s regulativem zahrady. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území a stávající urbanistickou strukturu (vesnická struktura, pro kterou je typická nízkopodlažní zástavba - typická podlažnost 2).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není

v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029034

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1759

Podatel | **MAREK MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRKN

Identifikátor podání Portálu Pražana | jzc4p9qr

Lokalita | 379, 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka zástavba HP a Klanovická spojka

Vyjádření

Tímto podávám námitku proti části návrhu územního plánu, která počítá:

1. S výstavbou obytných domů na území katastru Horní Počernice, avšak s připojením na dopravní a technickou infrastrukturu městské části Praha-Klánovice.
2. S realizací tzv. „Klánovické spojky“, plánované spojnice mezi Klánovicemi a dálnicí D11 (Hradecká).

Současně uvádím, že **jsem majitelem pozemku v Praze-Klánovicích**, a navrhované změny se mě proto přímo dotýkají.

Odůvodnění

1. Námítka k plánované obytné zástavbě navázané na infrastrukturu KlánovicS navrhovaným řešením zásadně **nesouhlasím** z následujících důvodů:

- Navrhovaná zástavba **neleží v území Klánovic**, ale v katastru Horních Počernic. Přesto má být dopravně i technicky obsloužena z Klánovic, což považuji za **nepřiměřené a neodůvodněné zatížení** naší městské části.
- **Ulice K Rukavičkárně** je již nyní **kapacitně nedostatečná**, úzká a velmi frekventovaná. Další nárůst dopravy by zhoršil bezpečnost i kvalitu života místních obyvatel.
- Případné rozšíření komunikace by znamenalo **kácení vzrostlých stromů**, což je v rozporu s charakterem Klánovic jako přírodně hodnotného a rekreačního území.

- Navržené řešení přináší **zátěž pro Klánovice**, aniž by pro obyvatele mělo jakýkoliv přínos.

2. Námitka k plánované „Klánovické spojce“ napojené na dálnici D11S vybudováním tzv. Klánovické spojky rovněž zásadně **nesouhlasím**, a to z těchto důvodů:

- Spojka by přivedla do Klánovic **tranzitní dopravu**, výrazně zvýšila **hluk, emise** a celkově zhoršila kvalitu životního prostředí v jedné z neklidnějších lokalit Prahy.
- Nepřinese **žádný přímý přínos pro obyvatele Klánovic** a naopak zatíží místní komunikace dopravou, která s Klánovicemi nemá věcnou souvislost.
- Projekt by znamenal **zásah do přírody**, narušení krajinného rázu a znehodnocení rekreačních ploch v okolí.
- V aktuálně uvažovaném koridoru se nachází **využívaná a udržovaná cyklostezka**, která je oblíbená mezi místními i návštěvníky. Jakékoliv její přerušení, omezení nebo zrušení považuji za **nepříjemné** a je to další zásadní důvod mého nesouhlasu.

Závěr Z výše uvedených důvodů požaduji:

- **Vyřazení** navrhované obytné zástavby napojené na infrastrukturu Klánovic z návrhu územního plánu.
- **Vypuštění** tzv. Klánovické spojky z návrhu územního plánu.

Považuji navržené záměry za neodůvodněně zatěžující, nesystémové a v rozporu s ochranou životního prostředí, bezpečností i charakterem městské části Praha-Klánovice. Současně podotýkám, že jako **vlastník pozemku v Klánovicích** mám k těmto změnám přímý a oprávněný zájem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětná rozvojová plocha je vymezena v návaznosti na ÚP SÚ za účelem zachování kontinuity územního plánování. Napojení na stávající strukturu Klánovic, s níž plocha přímo sousedí, je logické pro zajištění napojení struktury veřejných prostranství a zajištění vazeb v území. Bylo by neúčelné kvůli administrativním hranicím nabourávat uspořádání území a strukturu území. Zároveň je tato rozvojová

plocha vymezena již od společného jednání MPP (v jednotlivých kolech projednání došlo k drobným korekcím konkrétní regulace).

Klánovická spojka je významným záměrem pro napojení Klánovic a Šestajovic na nadřazený komunikační systém, efektivně bude využita nová mimoúrovňová křižovatka Beranka. Smyslem propojení není zvýšit tranzitní dopravu, přínos pro Klánovice bude jednoznačný - dojde k přesunu místní dopravy směřující ven z Klánovic do nového koridoru, bude zvýšena mobilita obyvatel při zkrácení jízdy zastavěným územím. Koridor je nezbytné vymezit i s ohledem na přeshraniční koordinaci, protože zasahuje na území sousední obce. Zásah do rekreačních ploch nebo do krajinného rázu je minimální až žádný, koridor je vymezený v zemědělsky využívané rovině a byl posouzen v rámci VVURÚ. Cyklostezky se samotný koridor také dotýká jen okrajově, střet se samotnou mimoúrovňovou křižovatkou Beranka bude řešen v navazujících řízeních. Klánovická spojka je vymezena už v platném územním plánu, Metropolitní plán na toto vymezení navazuje s tím, že překryvný koridor vymezuje širší pro lepší koordinaci v území a jednodušší hledání dohody v území se sousední obcí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029035

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1760

Podatel | **BUREŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ9V6P

Identifikátor podání Portálu Pražana | jzg4d4dg

Lokalita | 084, 307, 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací v transformační ploše 411/503/2440. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují mé nemovitosti a pozemky. Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.

Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70 %. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací. Strukturu lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města by měl Metropolitní plán chránit základní strukturální rysy tohoto území a podporovat jejich posílení. Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2. Jedinou stavbou na této ploše je prodejna a servis společnosti NH Car, s.r.o. Zároveň celá

tato nezastavěná plocha by měla být definována ZP s rekreačním využitím, viz aktuálně platný územní plán.

V novém metropolitním plánu (2025) je z hlediska stability a míry využití území stanoven způsob využití jako obytný s hybridní strukturou. Koeficient maximálního zastavění budovami Z_{max} : je stanoven na 70% a koeficient základního zastavění budovami Z_z : je stanoven na 35 %. Koeficient Z_z přitom představuje typickou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu a slouží pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch. Transformační plocha 411/503/2440 a tyto stanovené míry využití území hrubě narušují a poškozují sousední lokalitu 307 / Nad Kyjským Rybníkem, která je stabilizovaná, má strukturu zahradního města s podlažností 2. Městská část Praha 14 na zářijovém zastupitelstvu schválila Memorandum a navazující Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných území. U této lokality je stanoveno, že se má pouze dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nad Kyjským Rybníkem se strukturou zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení uliční sítě, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a napojení veřejných prostranství lokality na okolní lokality. Nové stavby musí navazovat na stávající rezidenční strukturu - zejména vilovou a nízkopodlažní bytovou zástavbu. Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo objemovými odchylkami. Tomu neodpovídá návrh transformační plochy, kde je přes místní Vajgarskou ulici navržen přechod ze stabilizované plochy s výškovou regulací 2 do transformační plochy s výškovou regulací 8 a 12 a kde je ještě další možnost navýšení maximálního počtu RNP (viz článek 103) o další 2 – 3 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží). Důrazně požadujeme vyjádření, z jakého důvodu došlo k této změně, směřující k likvidaci veřejné zeleně a zásadnímu narušení charakteru čtvrti, uvažovanému zásahu, který je v rozporu s proklamacemi Memoranda a Pravidly pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaném území Městské části Praha 14.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit není měněnou částí. Vymezení parku ve volné zástavbě není převažující zájem v území, ve kterém MPP otevírá potenciál pro doplnění zástavby z důvodu zkompaktnění, využití stávající infrastruktury a udržitelného rozvoje.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potencionálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti

významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Hodnoty ploch výškové regulace 8 nebo 12 stanovené v souvislosti s vymezením transformační plochy 411/503/2440 tak samy o sobě nemění zásadu respektu k měřítku stabilizované zástavby a neznamenají automatickou přípustnost RNP při posuzování záměru ve stabilizovaném území lokality 307.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití

(zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jedině či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné

strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029052

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1760

Podatel | **BUREŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1D9O

Identifikátor podání Portálu Pražana | k49a3nuv

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nerespektování předchozích připomínek využití území

Vyjádření

Území dle původního plánu bylo zastavitelné po roce 2010. Na základě tohoto byla na celé území včetně okolních parcel zpracovány o odsouhlasena urbanistická studie, se kterou všichni vlastníci dotčeného území souhlasili. Nyní je toto území zařazeno jako zeleň. Kontinuálně podáváme připomínky k dílčím řešením daného území včetně souhlasů všech dotčených orgánů a nyní toto využití území je zcela ignorováno.

Odůvodnění

Připomínky k předchozímu územnímu plánu (zastavitelnost po roce 2010) byly přijaty s příslibem zapracování v další úpravě, nyní však zcela opomenuto a naopak převedeno do území zeleně.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamickým procesem, přičemž z existence řešení navrhovaných v neschválené dříve projednávané ÚPD nelze dovozovat vytvoření „závazné správní praxe“, neboť tím by byla popřena sama podstata územního plánování. Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Koncept 09, který byl zpracován v rámci nedokončeného pořizování návrhu nového územního plánu HMP, a který obsahoval odlišné řešení než výsledná verze návrhu MPP, tedy nezakládá nárok na vyhovění požadavku podatele. Dále podrobněji viz příloha P.138 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029051

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1762

Podatel | **SUCHÁNEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYCWSU

Identifikátor podání Portálu Pražana | k3taw4fq

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka / ŘEPY

Vyjádření

Coby vlastník bytové jednotky č.10 na adrese U Lesoparku 4 a spoluvlastník pozemku 1502/212 a přilehlých komunikací, které přímo sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 (8020 m², heterogenní struktura, obytné využití), podávám námítku k návrhu ÚPn.

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy jsou podle platného územního plánu vedeny jako **izolační zeleň a Zeleň městská krajinná**. Požadujeme, aby tomuto využití odpovídalo i jejich nové funkční určení. Nesouhlasíme s převedením této dosud nezastavitelné plochy na zastavitelnou a navrhujeme její zařazení do funkce „**Jiná plocha přírodně blízká**“ v rámci "**Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím**"

Odůvodnění

Projekt Lesopark Motol, jehož součástí je mnou vlastěnný byt, byl navržen v návaznosti na okolní zelené plochy, které měly být dlouhodobě zachovány jako izolační a krajinná zeleň. Změna na rozvojovou plochu s navrženými koeficienty zastavění by zásadně narušila charakter celého území a zhoršila kvalitu prostředí v lokalitě.

Izolační zeleň zde plní hygienickou a ochrannou funkci mezi Plzeňskou ulicí a bytovou zástavbou. Její zastavění je v rozporu s principy udržitelného rozvoje. Území je navíc velmi svažité a nevhodné pro výstavbu, s rizikem negativního vlivu na stabilitu stávajících objektů.

Biologické průzkumy potvrdily výskyt chráněných druhů. Zachování zelených ploch bylo podmínkou povolení stávajícího obytného projektu. Zastavění by vedlo ke zničení jejich stanovišť.

Současně část severního výběžku plochy leží v ochranném pásmu lesa a není určena k zástavbě, což představuje další rozpor v návrhu ÚPn.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat

a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029098

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1763

Podatel | **AKMIT s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP967

Identifikátor podání Portálu Pražana | k554kp7c

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podatel žádá, aby Pozemek jako celek, tj. pozemek parc. č. 3288/1, k. ú. Chodov, byl v MPP zařazen do nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat předchozí navržené transformační ploše 411/076/2082 ve smyslu Návrhu MPP 2022 v lokalitě 076 / Roztyly.

Odůvodnění**Magistrát hlavního města Prahy****Odbor územního rozvoje**

Mariánské náměstí 2/2

110 01 Praha 1

Datovou schránkou

V Praze dne 1. 12. 2025

Podatel: AKMIT s.r.o.

IČO: 281 81 123, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

NÁMITKY**proti Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy***Přílohy:*

1) výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 3288/1, k. ú. Chodov

I.

ÚVOD

1. Na území hlavního města Prahy („**HMP**“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („**územní plán**“). Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („**pořizovatel**“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („**IPR**“).

2. Dne 17. 10. 2025 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace („**Návrh MPP**“). Návrh MPP nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („**Návrh MPP 2022**“).

3. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 3288/1, k. ú. Chodov („**Pozemek**“). Proti Návrhu MPP 2022 podal podatel námítky. Pořizovatel těmto námítkám částečně vyhověl, a to ve dvou bodech:

- a) zařazení Pozemku do zastavitelného území,
- b) zařazení Pozemku do lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly.

4. Bohužel nebylo vyhověno následujícím požadavkům podatele:

- a) zařazení Pozemku do nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat aktuálně navržené rozvojové ploše 411/076/2082 v lokalitě 076 / Roztyly, ani
- b) alternativnímu návrhu, aby alespoň východní část Pozemku, tj. část pozemku parc. č. 3288/1, k. ú. Chodov aktuálně umístěná v parkové ploše 123/549/3242, byla v MPP zařazena do nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat aktuálně navržené rozvojové ploše 411/076/2082 v lokalitě 076 / Roztyly.

5. **Námitkám bylo sice částečně vyhověno, ale jedná se pouze o formální úpravy bez faktického dopadu na možnost Pozemek zastavět podle vůle podatele jako vlastníka Pozemku.** Podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku tedy i nadále dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, jelikož Návrh MPP je (i) vůči podateli diskriminační v porovnání s vlastníky obdobných pozemků v lokalitě Roztyl, (ii) v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, (iii) neodůvodněný z pohledu vymezení hranic zastavitelného území.

6. V daném prostoru nebude z důvodu nového zařazení Pozemku ze strany podatele možné realizovat žádné stavební záměry, ačkoli na pozemcích přímo mezujících s Pozemkem stavební činnost omezena není. **Vymezením Pozemku v MPP tak dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu.** Z uvedených důvodů podává podatel proti Návrhu MPP i tuto

n á m í t k u,

kterou blíže odůvodňuje níže („Námitka“).

II.

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

7. Pozemek se dle aktuálně platného územního plánu nachází v zastavitelném území (i) zčásti v ploše ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, (ii) zčásti v ploše SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy, a (iii) zčásti v ploše ZMK - zeleň městská a krajinná (viz obrázek č. 1 na následující straně).

Obr. č. 1: grafické znázornění Pozemku v platném územním plánu (Pozemek vyznačen červeným zbarvením)

8. Návrhem MPP 2022 byl Pozemek nedůvodně zařazen do kategorií (viz obrázek č. 2 na následující straně):

a) městská parková plocha lesní (Lokalita 549 / Sídliště Horní Roztyly, „**lokalita Sídliště Horní Roztyly**“),

- *Zastavitelnost: zastavitelná stavební*

- *Typ struktury: modernistická struktura*

- *Způsob využití: zastavitelná obytná*

b) les na nelesních pozemcích (Lokalita 977 / Krčský les, „**lokalita Krčský les**“)

- **Zastavitelnost: nezastavitelná**

- *Typ struktury: krajina výrazných údolí*

- **Způsob využití: nezastavitelná rekreační**

Obr. č. 2: grafické znázornění Pozemku v Návrhu MPP 2022 (Pozemek vyznačen červeným zbarvením)

9. Z Návrhu MPP je zřejmé, že bylo námítkám podatele proti Návrhu MPP 2022 vyhověno pouze částečně a nově je Pozemek dle Návrhu MPP zařazen do kategorie (viz obrázek č. 3 na následující straně):

a) městská parková plocha lesní (Lokalita 549 / Sídliště Horní Roztyly),

- **Zastavitelnost: zastavitelná stavební**

- *Typ struktury: modernistická struktura*

- **Způsob využití: zastavitelná obytná**

Obr. č. 3: grafické znázornění Pozemku v Návrhu MPP (Pozemek vyznačen červeným zbarvením)

10. Ačkoliv bylo formálně vyhověno zařazení Pozemku do zastavitelného území a do lokality Sídliště Horní Roztyly, Pozemek, nebo alespoň jeho část, nebyl zařazen do nově vymezené rozvojové plochy. Ta by přitom mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídala rozvojové ploše v lokalitě 076 / Roztyly („**lokalita Roztyly**“). Co je ale zásadní, podle Návrhu MPP zasahuje do Pozemku městský park 123/549/3242 Park Horní Roztyly – lokalitní park („**lokalitní park Roztyly**“). Dle čl. 84 Návrhu MPP je městský park tvořen „*nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné. Součástí městského parku mohou být i lesy a městské přírodní plochy, (...) V ojedinělých případech jsou součástí vymezeného městského parku také budovy, jiné stavby a soukromé zahrady.*“ Lokalitním parkem je pak podle hierarchie městských parků vymezených v Návrhu MPP park, „*kteřý je významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících*“ (čl. 85 odst. 1 písm. c) Návrhu MPP).

11. Z výše uvedeného je zřejmé, že **de facto** na celé ploše Pozemku nebude možné realizovat téměř žádné stavby. I přesto,

že došlo k částečnému vyhovění námítek, **Návrh MPP je ve vztahu k podateli stále bezdůvodně diskriminační. Zařazení Pozemku do plochy lokálního parku Roztyly je navíc nedůvodné a v rozporu se zásadou proporcionality, což podatel podrobněji odůvodňuje níže.**

III.

VYMEZENÍ POZEMKU V NÁVRHU MPP JE DISKRIMINAČNÍ

12. Jelikož Pozemek nebyl zařazen do nově vymezené rozvojové plochy, která by umožňovala plnohodnotnou výstavbu srovnatelnou s okolními pozemky, je Pozemek i nadále fakticky nezastavitelný. To je s ohledem na zařazení obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

13. Například pozemky parc. č. 3290, 3289/2, 3289/3, 3313/2, 3312, a 3311 („**sousední pozemky**“), které blízce sousedí s Pozemkem a které se v Návrhu MPP nachází v téže lokalitě Sídliště Horní Roztyly, jsou Návrhem MPP nově zařazeny do plochy 800/549/2311 rezervované pro veřejnou vybavenost, konkrétně pro rekreační vybavenost. Dle čl. 146 MPP je v plochách veřejné vybavenosti „*přípustné umísťovat budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a staveb technické a dopravní infrastruktury.*“

14. V Návrhu MPP 2022 však tyto sousední pozemky byly, obdobně jako předmětný Pozemek, městským parkem ve smyslu čl. 84 Návrhu MPP. **S ohledem na podobnost Pozemku a sousedních pozemků neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen takovýmto nepřiměřeným způsobem a vlastníkům sousedních pozemků v téže lokalitě bylo vyhověno** (viz obrázek č. 4). **Takové vymezení je diskriminační.**

Obr. č. 4: grafické znázornění sousedních pozemků (vyznačeno fialovým orámováním; Pozemek vyznačen červeným orámováním).

15. Dále se v těsné blízkosti Pozemku nachází například pozemky parc. č. 3322/1, 3323/60, 3336/1 a 2117/396 v k. ú. Chodov („**pozemky v lokalitě sídliště Horní Roztyly**“), které se vyznačují stejným charakterem jako Pozemky. Tyto pozemky rovněž nebyly do kategorie městských parků zařazeny a jsou zařazeny do rozvojových ploch umožňujících plnohodnotnou výstavbu. Pro takové rozdílné zacházení není dán žádný legitimní důvod. Rovněž ve vztahu k těmto pozemkům je vymezení Pozemku diskriminační (viz obrázek č. 5).

Obr. č. 5: grafické znázornění pozemků v lokalitě sídliště Horní Roztyly (vyznačeno fialovým orámováním; Pozemek vyznačen červeným orámováním).

16. Původní transformační plocha 411/076/2082 na území lokality Roztyly, na kterou odkazoval podatel v předchozích námítkách, již neexistuje. Návrhem MPP byly v lokalitě Roztyly vymezeny nové transformační plochy, které Návrh MPP 2022 nahradily („**transformační plochy Roztyly**“). Lokalita Roztyly má mít povahu zastavitelné transformační plochy se obytným využitím. Zastavitelnou transformační plochou se dle čl. 71 odst. 1 Návrhu MPP rozumí „*část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem určená zejména pro umístění zástavby, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy.*“

17. V lokalitě Roztyly jsou nyní vymezeny následující zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury:

a) *Transformační plocha 411/076/2537 o rozloze 23952 m²,*

b) *Transformační plocha 411/076/2541 o rozloze 31399 m².*

18. Zároveň pro ni dle krycího listu pro lokalitu Roztyly platí čl. 76 Návrhu MPP, dle něž „**Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury jsou plochy s nižšími nároky na množství veřejných prostranství a díky jejich velikosti a poloze navazující na stabilizovanou část lokality lze ze sítě stávajících uličních prostranství a z existujících místních podmínek odvodit budoucí síť veřejných prostranství.** Tyto plochy mohou být případně doplněny konkrétními grafickými požadavky.“

19. V lokalitě Roztyly jsou nyní vymezeny následující zastavitelné transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur:

a) *Transformační plocha 411/076/2227 o rozloze 73046 m²,*

b) *Transformační plocha 411/076/2309 o rozloze 53539 m².*

20. Zároveň dle krycího listu pro lokalitu Roztyly platí čl. 77 Návrhu MPP, dle něž „**Transformační a rozvojové plochy nových struktur jsou plochy s vyššími požadavky na množství a uspořádání veřejných prostranství, případně doplněny o požadavky občanské vybavenosti.** V těchto plochách je budoucí uspořádání zástavby a veřejných prostranství stanoveno zpravidla parametricky.“

21. Pozemky v lokalitě Sídliště Horní Roztyly, které se taktéž nacházejí v těsné blízkosti Pozemku, jsou Návrhem MPP zařazeny do lokality Sídliště Horní Roztyly. Lokalita Sídliště Horní Roztyly je návrhem MPP stejně jako lokalita Roztyly zařazena do kategorie způsobu využití „zastavitelná obytná“.

22. *Pozemky v lokalitě Roztyly a pozemky v lokalitě Sídliště Horní Roztyly přitom s Pozemkem těsně sousedí. V blízkosti Pozemku se tak nachází přinejmenším dvě obdobné lokality, které jsou Návrhem MPP vymezeny jako zastavitelné území, respektive zastavitelná transformační plocha s obytným využitím („obdobné lokality“), (obdobné lokality jsou ilustrativně znázorněny na obrázcích č. 6 a 7 na následující straně).*

23. **Ačkoliv byl Pozemek formálně zařazen do lokality Sídliště Horní Roztyly, nebyl zařazen do žádné transformační plochy tak, aby bylo možné Pozemek reálně zastavět.** Budeme-li posuzovat podobnost Pozemku a obdobných lokalit z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území a stávajících hodnot, tak jsou tyto lokality v podstatě identické. Jak v případě Pozemku, tak v případě obdobných lokalit se jedná o nevyužívané zelené plochy (s náhodně vzrostlými náletovými dřevinami), jejichž zastavění stavbami pro bydlení by vhodným způsobem doplňovalo současný charakter předmětné části k. ú. Chodov.

24. Podatel je nepřiměřeným způsobem diskriminován nezařazením Pozemku do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, která by umožňovala plnohodnotnou výstavbu. **S ohledem na podobnost Pozemku a obdobných lokalit neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen takovýmto nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům pozemků v obdobných lokalitách.**

Obr. č. 6: grafické znázornění rozložení zastavitelných pozemků v území (zastavitelné území ohraničeno takto: ; transformační plocha Roztyly vyznačena zeleným orámováním; transformační plocha Sídliště Horní Roztyly vyznačena modrým orámováním; Pozemek vyznačen červeným orámováním)

Obr. č. 7: satelitní znázornění pozemků v těsné blízkosti Pozemku, které jsou Návrhem MPP určeny jako „zastavitelná obytná lokalita“ (pozemky v lokalitě Roztyly označeny zeleným orámováním, pozemky v lokalitě Sídliště Horní Roztyly označeny modrým orámováním, Pozemek označen červeným orámováním)

25. Pozemek má potenciál tvořit s pozemky v lokalitě Roztyly funkční celek sloužící ke komplexnímu zajištění místních potřeb. **Logickým a funkčním řešením by proto bylo tyto pozemky zařadit do nově vymezené rozvojové plochy se stejnými nebo obdobnými parametry jako mají transformační plochy v obdobných lokalitách.** Pořizovatel nicméně nedůvodně zařadil Pozemek do oblasti lokalitního parku Roztyly, a dopustil se tak vůči podateli diskriminačního jednání.

26. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, bude podatel značně znevýhodněn oproti vlastníkům shora vyjmenovaných pozemků v lokalitě Roztyly a v lokalitě Sídliště Horní Roztyly. Tímto pak bude podatel nepřímo diskriminován a MPP bude v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

27. Rozdílné zařazení těchto obdobných pozemků v Návrhu MPP je neodůvodněné a je jednoznačné, že Návrhem MPP jsou znevýhodněni vlastníci pozemků v lokalitě Horní Roztyly na úkor podatele. Tím opětovně dochází k nedůvodné a nepřiměřené diskriminaci podatele, která způsobuje nezákonnost MPP ve vztahu k Pozemku.

IV.

ZAŘAZENÍ POZEMKU DO ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ A ROZVOJOVÉ PLOCHY JE V ZÁJMU ZAJIŠTĚNÍ MÍSTNÍCH BYTOVÝCH A KOMUNIKAČNÍCH POTŘEB A JE V SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zařazení Pozemku do zastavitelné a rozvojové plochy umožní výstavbu nových obytných prostor

28. Hlavní město Praha dlouhodobě prochází tzv. bytovou krizí. V Praze je na trhu kontinuální nedostatek obytných prostor. Zařazením Pozemku do nové rozvojové plochy, by došlo k rozšíření oblasti, na které by bylo možné stavebně realizovat obytné prostory v lokalitě Chodov. Otevřel by se tedy nový prostor k dílčímu řešení místní bytové krize. Řešením by mohlo být zařazení Pozemku do jedné z nově vytvořených transformačních ploch, jak tomu bylo učiněno na obdobných pozemcích. Alternativním řešením by mohlo být vytvoření nové transformační plochy, do které by byl zařazen Pozemek a která by měla minimálně parametry jako předchozí transformační plocha 411/076/2082 ve smyslu Návrhu MPP 2022.

29. V těsné blízkosti Pozemku se nachází Krčský (Kunratický) les jako jedna z mála souvislých zalesněných ploch na území hlavního města Prahy, který se zároveň vyznačuje výbornou dopravní dostupností. Lokalita, v níž se Pozemek nachází, představuje tedy vyhledávanou lokalitu k bydlení, a to zejména pro mladé rodiny s dětmi. I z tohoto důvodu se jeví stanovená regulace pozemku, zejména v situaci, kdy je z urbanistického hlediska nezařazení Pozemku do transformační plochy s obytným využitím nelogické, jako nedůvodná.

Zařazení Pozemku do zastavitelné a rozvojové plochy je v souladu se zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“)

30. Pozemek se nachází v k. ú. Chodov, v němž je situována i zastávka linky C pražského metra. V blízkosti se nachází i počtem obchodů největší obchodní centrum v České republice – Westfield Chodov. Pozemek je tedy umístěn v blízkosti významné obchodní a dopravní tepny.

31. V rámci území hlavního města Prahy jde tedy o vysoce frekventovanou oblast, přičemž zařazení Pozemku do rozvojové plochy s obytným využitím s sebou nese možnost vybudování nových obytných prostor, jak ostatně již podatel popsal výše.

32. Zásady počítají s rozšířením pražské sítě metra o linku D. Zároveň v bodě d) bodě 6 písm. a) stanovují, že územně plánovací dokumentace má svými regulativy zajistit dostatečné územní podmínky pro „*snížení nároků na dopravu návrhem vhodného uspořádání území a návrhem rozvojových ploch, transformačních ploch a areálů s vysokou návštěvností v blízkosti kapacitní veřejné dopravy*“.

33. Stanice metra C Roztyly je přitom pouhé dvě stanice od stanice Pankrác, která má představovat přestupní stanici mezi trasami metra linky C a linky D. V rámci budoucího rozvoje místní infrastruktury je tedy nutno předpokládat rozvoj veškeré infrastruktury v lokalitě, v níž se Pozemek nachází, a s ní spojené zvýšení stavební činnosti.

34. Zásady zároveň akcentují soustředění rozvoje v návaznosti na vymezené osy a soulad charakteru a hustoty zástavby s dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou. **Pozemek splňuje všechny tyto požadavky** a jeho zařazení do rozvojové plochy s obytným využitím by bylo v souladu s cíli Zásad.

35. I z těchto důvodů je proto nezařazení Pozemku do **transformační plochy s obytným využitím tak, jak to učinil pořizovatel v Návrhu MPP, nelogické a nefunkční.**

Návrh MPP je v přímém rozporu se Zásadami

36. Území Roztyl je výslovně zařazeno Zásadami do území „kompaktní město rozšířené“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Roztyl měl být vytvářen dostatek ploch, na kterých bude možné za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umisťovat především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, podle které by mělo být jejich cílem, jakož i cílem navazující územně-plánovací dokumentace (tzn. MPP): (i) rozšíření stávajícího vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, a (ii) zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města (viz bod d) bod 1 písm. k) Zásad).

37. Přijetím MPP v současné podobě ve vztahu k Pozemku by se snížil počet bytových možností v dané lokalitě, čímž by byl eliminován potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu, což by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.

38. Pro Městskou krajinu Prahy Zásady ukládají v rámci územních podmínek pro zachování či dosažení cílové kvality požadavek „*přednostně využívat transformační území*“ pro umísťování zástavby a dále „*územně rozšiřovat zástavbu na úkor souvislé otevřené krajiny pouze v územích, která bezprostředně navazují na stávající městskou strukturu, avšak pouze tehdy, zůstanou-li zachovány územní podmínky pro územní souvislost krajinného rozhraní*“ (viz bod f) bod. 1.1. písm. a) a b) Zásad).

39. Z výše uvedených důvodů je Návrh MPP ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, neboť především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Roztylech, které se nacházejí v tzv. rozšířeném kompaktním městě ve smyslu Zásad.

Stejně tak je Návrh MPP v rozporu se Zásadami z důvodu omezení rozvoje souvisejícího se stavbou linky metra D, jak již bylo popsáno výše.

40. Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Roztylech, které se nacházejí v tzv. rozšířeném kompaktním městě ve smyslu Zásad.

V.

PŘI ZAŘAZENÍ POZEMKU DO ZASTAVITELNÉ A ROZVOJOVÉ PLOCHY BUDE ZACHOVÁNA KRAJINNÁ STRUKTURA A VÝŠKOVÁ KOMPOZICE LOKALITY

41. Podatel upozorňuje i na skutečnost, že zástavba Pozemku nebude znamenat narušení výškové kompozice lokality Krčský les. Jak již podatel uvedl výše, návrh MPP uvádí v krycím listu lokality

Krčský les, že „rekreační lokalita Krčský/Michelský/Kunratický les je vymezena v jižní části Prahy, přičemž je zcela obklopena zastavitelným územím.“

42. Je tedy zjevné, že kromě již zrealizovaných staveb budou v těsné blízkosti pozemku přibývat stavby nové, ač je podlažnost sousedních pozemků v souladu s čl. 98 MPP regulována (byť se lze v okolí

lokality Krčského lesa setkat i s velmi vysokou výškovou regulací 15 RNP apod.). **Podatel si uvědomuje, že případná zástavba na Pozemku by taktéž podléhala výškové regulaci dle čl. 98 a následujících Návrhu MPP, je s touto skutečností plně srozuměn a respektuje ji.**

43. V případě zařazení Pozemku do zastavitelné lokality je možné potenciálně stanovit nižší rozmezí podlažnosti (resp. výškové regulace), a stanovit tak rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží („RNP“) zástavby například na 4 RNP. V takovém případě by bylo možné na Pozemku uskutečnit stavbu rodinných domů a zvýšit tak počet obytných prostor v k. ú. Chodov.

44. Při takové výškové regulaci nedojde k narušení výškové kompozice lokality Krčský les ani lokalit okolních, a to i vzhledem ke skutečnosti, že na sousedních zastavitelných pozemcích je Návrhem MPP stanovena tatáž regulace podlažnosti, anebo regulace v některých případech i řádově vyšší (například 15 RNP v jihozápadní části lokality Roztyly). Zároveň může být Návrhem MPP stanoven na Pozemku například vyšší koeficient zeleně, čímž bude podpořena krajinná struktura celé oblasti, a z urbanistického hlediska tedy nedojde k narušení krajinné struktury lokality.

45. Pro zachování krajinné struktury by bylo možné tento účel naplnit bodovým umístěním městského parku či zeleně pouze na část Pozemku, zatímco zbývající část Pozemku by byla zařazena do podatelem požadované rozvojové plochy. Tímto řešením by tak byl splněn účel Návrhu MPP - zachování krajinné struktury a současně by bylo vyhověno i podateli, jemuž by bylo umožněno na zbývající části Pozemku realizovat výstavbu v souladu s charakterem okolní zástavby.

46. Tento přístup je v souladu s koncepcí Návrhu MPP, který v čl. 84 stanoví, že „*v ojedinělých případech jsou součástí vymezeného městského parku také budovy, jiné stavby a soukromé zahrady*“. Obdobně lze aplikovat opačný princip – v rámci transformační plochy s obytným využitím může být bodově umístěn městský park nebo zelená plocha, která zajistí zachování krajinných hodnot území.

47. Z uvedeného je zřejmé, že v případě zařazení Pozemku do podatelem požadované rozvojové plochy při správné regulaci může být zachována jak krajinná struktura, tak může být umožněna i realizace stavebních záměrů, i zachována výšková kompozice dané lokality při současném navýšení počtu obytných prostor v oblasti, a není tedy důvodné, aby byl Pozemek na rozdíl od obdobných pozemků v lokalitě Roztyly určen Návrhem MPP jako nezastavitelný.

VI.

REGULACE NA POZEMKU NENÍ ODŮVODNĚNÁ A VYMEZENÍ POZEMKU V NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHOJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

48. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. Navzdory tomu však nebyla tato zásada při zpracování Návrhu MPP dodržena, když především nezařazení Pozemku do zastavitelné transformační plochy nebylo vůbec racionálně odůvodněno.

49. Při pohledu na Návrh MPP je na první pohled zřejmé, že hranice zastavitelných transformačních ploch, vedená v lokalitě kolem Pozemku, je stanovena zcela nelogicky a nekonceptně. Pozemek vytváří jakýsi nekonceptní „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice zastavitelného území a zastavitelných transformačních ploch.

Obr. č. 8: grafické znázornění Pozemku v Návrhu MPP (modrou čarou vyznačena logická hranice zastavitelného území)

50. Z výše přiloženého obrázku je evidentní, že zařazením Pozemku do transformační plochy Roztyly by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice zastavitelného území v lokalitě Roztyly. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž dostatečné množství ploch zeleně by i nadále bylo zajištěno zejména Krčským (Kunratickým lesem). Navíc, jak podatel již uvedl, je možné v případě zařazení Pozemku do zastavitelného území určit na Pozemku vyšší koeficient zeleně či vymežit bodovým umístěním městský park či zeleň na určitou část Pozemku.

51. Navzdory výše uvedenému neobsahuje Návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena hranice zastavitelných transformačních ploch v lokalitě Roztyl. Zahnutí Pozemku do zastavitelné transformační plochy Roztyly by totiž nijak nezasahovalo do veřejných zájmů a současně by nenarušovalo charakter místní zástavby, naopak by jej zcela vhodně, systematicky a kontinuálně dokreslovalo. Není proto dán žádný legitimní důvod, aby Pozemek nebyl přesunut do této zastavitelné transformační plochy.

52. Pořizovatel v Návrhu MPP nijak neodůvodnil nelogické vyřazení Pozemku z pásu rozvojových transformačních ploch a *de facto* tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takové omezení základních práv podatelů je nedůvodné. Tím jsou zároveň při

pořizování MPP porušovány základní zásady, kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit.

53. Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemku Návrhem MPP není důvodná. Zároveň obecně platí, že při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. **Vymezením Pozemku v Návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.**

54. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude **zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé pozemky v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel.** Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemku tak, že na Pozemku nebude v budoucnu možné umístit ani realizovat téměř žádné stavby.

55. Vymezením Pozemku v Návrhu MPP je tak podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

56. Omezení vlastnických práv nesmí podle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru a musí být v souladu se zásadou proporcionality. Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: *„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*. Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že **aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.**

57. Lze dokonce konstatovat, že zavedení nové a omezující regulace není v MPP vůbec odůvodněno. V souladu se zásadou

proporcionality je přitom pořizovatel povinen zkoumat, zda je cíl omezení legitimní a zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze vyčleněním Pozemku ze zastavitelné plochy dosáhnout. Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, **bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku zasahováno nikoliv legitimním nediskriminačním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.**

VII.

VYHOVĚNÍM NÁMITCE NEDOJDE K PODSTATNÉ ZMĚNĚ NÁVRHU MPP

58. Navržená změna je nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu jsou úpravy těchto typů pouze nepodstatnými úpravami.

59. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že nepodstatnou úpravou jsou změny, které vedou pouze k odstranění formálních chyb a upřesnění územního plánu.[1] Navrhovaná změna je pouze upřesněním Návrhu MPP. Pozemek byl v Návrhu MPP zařazen do lokality Sídliště Horní Roztyly jako zastavitelné území. Navrhovaná úprava představuje pouze upřesnění a doplnění již existující regulace v souladu s charakterem okolního území, kde jsou již vymezeny obdobné transformační plochy s obytným využitím. Zařazením Pozemku do transformační plochy dojde pouze k naplnění účelu zastavitelné plochy, do které je Pozemek zařazen, a to tak, že na pozemku bude skutečně možné realizovat stavební záměry. Současně dojde k odstranění nekoncepčního „výřezu“ v jinak kontinuální hranici zastavitelného území, a umožní využití Pozemků způsobem srovnatelným s obdobnými pozemky[2].

60. O nepodstatnou úpravu se jedná též proto, že navrhovanou změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku.[3] Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti již vymezených transformačních ploch na obdobných pozemcích[4] a dotčené osoby měly možnost uplatnit svá stanoviska k obdobným pozemkům. K regulaci navržené pro Pozemek nelze vznést žádné výhrady, které by nemohly být vzneseny dříve ve vztahu k obdobným pozemkům, protože obdobné pozemky jsou ve všech podstatných ohledech srovnatelné s Pozemkem. Návrh MPP stanoví ve vztahu k obdobným pozemkům mírnější regulaci než Návrh MPP 2022, z čehož je zřejmé, že případným výhradám vůči obdobným

pozemkům nebylo vyhověno a navržená regulace na obdobných pozemcích nezasahuje do práv jiných osob. Proto by nebylo možné vyhovět ani potenciálním výhradám, které by bylo možné vznést vůči pozemku.

61. Navrhovaná úprava se nově nedotýká veřejných zájmů ani vlastnických práv jiných osob. Jedná se o pozemek o rozloze 13 558 m², který se nachází v bezprostřední blízkosti již vymezených transformačních ploch. Zařazení Pozemku do obdobné transformační plochy pouze logicky doplní stávající urbanistickou strukturu a odstraní nekoncepční „výřez“ v jinak kontinuální hranici zastavitelného území spolu s transformačními plochami.

62. Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá, že podstatnou úpravou není úprava, která přímo neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh, nebo je tato úprava zcela v jejich prospěch.[5]

Navrhované zařazení Pozemku do transformační plochy umožní realizaci staveb pro bydlení, což je v souladu s veřejným zájmem na uspokojení bytových potřeb. Úprava je tak učiněna ve prospěch všech potenciálně dotčených osob, a proto se nemůže jednat o podstatnou úpravu.

63. Vyhověním námítce podatele tedy nedojde k podstatné úpravě Návrhu MPP ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované veřejné projednání. Navrhovaná úprava představuje pouze logické doplnění stávající urbanistické struktury.

VIII.

SHRNUTÍ

64. Vymezením Pozemku v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Ačkoliv bylo předchozím námítkám podatele formálně vyhověno zařazením Pozemku do zastavitelného území a do lokality Sídliště Horní Roztyly, toto vypořádání fakticky nenaplňuje účel, pro který podatel námítky podával, jelikož Pozemek nebyl zařazen do nově vymezené rozvojové plochy umožňující plnohodnotnou výstavbu. Zařazení Pozemku je nedůvodné a nereflektuje potřeby na rozvoj bydlení v daném území, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčené lokalitě. Zatímco sousední pozemky v téže lokalitě Sídliště Horní Roztyly byly v novém návrhu MPP zařazeny do plochy 800/549/2311 rezervované pro veřejnou vybavenost, konkrétně

pro rekreační vybavenost, Pozemek zůstává zatížen lokálním parkem Roztyly, který fakticky znemožňuje plnohodnotnou výstavbu. V těsné blízkosti Pozemku se nachází i další pozemky, konkrétně v lokalitě Horní Roztyly, na kterých budou moci být podle MPP umístěny stavby pro bydlení, byť na Pozemku, který je svou povahou zcela shodný s těmito pozemky, to nebude možné. Dochází tak k neodůvodněnému faktickému vyřazení Pozemku z možnosti plnohodnotné výstavby, které je s ohledem na zařazení pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.

2) Pořizovatel MPP nevzal v úvahu poměry v území a oprávněnou potřebu zajištění místních potřeb obyvatelstva. Regulací Pozemku dojde v případě přijetí návrhu MPP ke znemožnění navýšení kapacity obytných prostor ve frekventované lokalitě s výbornou dopravní dostupností. Jednotlivé pozemky v řešeném území tak nebudou schopny vzhledem k nekomplexnosti navrhovaného využití území fungovat jako funkční celek a zabezpečovat tak místní potřeby.

3) Faktické znemožnění zastavění Pozemku prostřednictvím Návrhu MPP je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení západní hranice zastavitelného území v lokalitě Sídliště Horní Roztyly, byť by Pozemek vyloženě dokresloval hranici zastavitelného území, která se nyní nepochopitelně nachází uprostřed Pozemku.

4) Návrh MPP je v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, jelikož významně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Roztylech, které se nacházejí v rozšířeném kompaktním městě, což je jedním z požadavků Zásad na rozvoj této lokality.

5) Návrhem MPP je nelegitimně a diskriminačně zasahováno do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele k Pozemku, a Návrh MPP je tedy v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

6) Vyhověním námitce podatele nedojde k podstatné změně Návrhu MPP, neboť dojde k pouhému logickému doplnění stávající urbanistické struktury.

IX.

NÁVRH

Podatel žádá, aby Pozemek jako celek, tj. pozemek parc. č. 3288/1, k. ú. Chodov, byl v MPP zařazen do nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury,

**způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku
odpovídat předchozí navržené transformační ploše 411/076/2082
ve smyslu Návrhu MPP 2022 v lokalitě 076 / Roztyly.**

AKMIT s.r.o.

[1] Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74.

[2] Pozemky v lokalitě Roztyly a pozemky v lokalitě Sídliště Horní Roztyly.

[3] Srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2013, č. j. 5 AOs 1/2012-140.

[4] Pozemky v lokalitě Roztyly a pozemky v lokalitě Sídliště Horní Roztyly.

[5] Srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Na základě požadavku dotčeného orgánu - OCP byly upraveny hranice lokalit a byl vymezen lokální park na části pozemku. Ve zbylé části pozemku byla plocha lokálního parku vymezena i v rámci veřejného projednání. Nejedná se tedy o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Předmětem měněných částí nebylo vymezení zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, které je požadováno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Metropolitní plán řeší území hl. m. Prahy jako celek, jedná se o koncepční dokument pro celé území města, není účelné řešit a posuzovat samostatně území jednotlivých městských částí. Návrh nových zastavitelných ploch je vždy pečlivě posouzen a koordinován s požadavky konkrétních městských částí i jednotlivých subjektů v území. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací

dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území. Návrh všech zastavitelných ploch je výsledkem vážení soukromých a veřejných zájmů a důkladného projednání s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy na tomto úseku. Rozhodně však neplatí, že by postup při návrhu nových zastavitelných ploch byl jakkoli nerovný. Dále podrobněji viz příloha P.179 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry

považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037471

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1763

Podatel | **AKMIT s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPGX3

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZPGX3 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZP967

Námítka

ID 3029102

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1765

Podatel | **DVOŘÁK PETR**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZ710

Identifikátor podání Portálu Pražana | k5ahszks

Lokalita | 936

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zastavitelná rozvojová plocha s obytnou funkcí pro pozemek parc. č. 571/22 v k. ú. Šeberov, místo nezastavitelné plochy otevřené krajiny v rekreační lokalitě.

Vyjádření

Žádám dle výkresu Z02 o zrušení nezastavitelné plochy ve stabilizovaném území s rekreačním využitím na pozemku parc. č. 571/22 v katastrálním území Šeberov. Současně žádám o rozšíření vámi navržené zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/398/5459 v lokalitě 398 / Hrnčíře také na výše uvedený pozemek, který je v mém spoluvlastnictví.

Odůvodnění

Mým cílem je na tomto pozemku vybudovat rodinný dům, přičemž pozemek se nachází v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, v zastavitelné obytné oblasti a v těsném sousedství navrhovaného rozvojového území pro bydlení. Současné zařazení pozemku do nezastavitelné stabilizované plochy s rekreačním využitím mi však realizaci tohoto záměru neumožňuje.

Rozšíření obytného využití ve východní části lokality 398 / Hrnčíře považuji za přirozené a vhodné doplnění rozvojové koncepce území, zejména ve vztahu k navržené transformační ploše 414/398/5459. Zahrnutí mého pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení zároveň nezasahuje do budoucí plánované stavby 610/-/104 Vestecká spojka. Z uvedených důvodů žádám o přeřazení pozemku parc. č. 571/22 do zastavitelné rozvojové plochy určené pro bydlení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029105

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1767

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ4KA3

Identifikátor podání Portálu Pražana | k6gyjk6g

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Děkuji za zapracování mojí námítky k návrhu Metropolitního plánu ve veřejném projednání konaném v roce 2022.

Moje námitka se týkala podělanosti na pozemcích č.parc. 512/4, 512/5, 512/8, 512/9, 512/13, 512/14, 512/15, 512/16, 512/19, 512/20, 512/21, 512/22, 512/23, 523/199, 523/406, 523/407, 523/581, 523/582, 523/583, 523/584, 523/585 a 523/586 v k.ú Horní Měcholupy.

S nově navrženou podlažností 6 v aktuálním návrhu Metropolitního plánu jsem plně spokojena a děkuji za kladné vyřízení a zapracování mojí námítky.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031819

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1767

Podatel | **VOŘÍŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83SG

Identifikátor podání Portálu Pražana | y5giwi77

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Doplnění k námitce ID k6gyjk6g

Vyjádření

Děkuji za zpracování mých námitek k návrhu Metropolitního plánu ve veřejném projednání konaném v roce 2022.

Moje námítky se týkaly podlažnosti na pozemcích č.parc. 512/4, 512/5, 512/8, 512/9, 512/13, 512/14, 512/15, 512/16, 512/19, 512/20, 512/21, 512/22, 512/23, 523/199, 523/406, 523/407, 523/581, 523/582, 523/583, 523/584, 523/585 a 523/586 v k.ú. Horní Měcholupy a dále na pozemcích 523/207, 523/208, 523/405, 523/450 a 523/618 v k.ú. Horní Měcholupy.

S nově navrženou podlažností 6 v aktuálním návrhu Metropolitního plánu jsem plně spokojena a děkuji za kladné vyřízení a zpracování mých námitek.

S pozdravem

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029107

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1768

Podatel | **BAUEROVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1D58

Identifikátor podání Portálu Pražana | k6m6kjaz

Lokalita | 147

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vynětí pozemků ze způsobu využití „DZ“

Vyjádření

Vážená paní, vážený pane,

chtěla bych Vás touto cestou poprosit. Dne 26.6.2022 jsem pod identifikátorem (PID) MHMPP08YCEYJ podala námítku, ve které jsem jako jediný vlastník pozemku p.č. 2647/25, k.ú. Radotín, obec Praha, a jako spoluvlastník p.č. 2647/43 a p.č. 2647/40, prosila o zanesení změny využití těchto pozemků. A to konkrétně o vynětí těchto pozemků ze způsobu využití "DZ", tedy využití pro drážní účely, do takového způsobu využití, které by nám umožňovalo nástavbu nad našimi obchody. Kromě výše uvedených pozemků v mém vlastnictví a spoluvlastnictví jsem prosila i o vynětí pozemků pod zbylými obchody, a to konkrétně pozemků p.č. 2647/17, 2647/18, 2647/19, 2647/20, 2647/21, 2647/22, 2647/23 a 2647/24.

Jak jsem v námítce uváděla, jsem vlastníkem jednoho z celkem devíti obchodů, které na sebe navazují a tvoří řadu, v ulici Vrážská, Praha 16-Radotín. Všichni vlastníci jsme se rozhodli nad našimi obchody zbudovat nástavbu a vytvořit tam nové obchodní prostory. Za tímto účelem jsme již před lety společně odkoupili boční pozemky p.č. 2647/43 a 2647/40, abychom na nich mohli zbudovat přístup k nástavbě. Dále jsme tento stavební záměr i projednávali se stavební komisí MČ Praha 16 (41. jednání stavební komise ze dne 7.2.2022) a ta s ním souhlasila. Bohužel jsme ale zjistili, že postavení nových obchodů v patře není možné, jelikož jsou naše pozemky v územním plánu zahrnuty do způsobu využití "DZ", a tedy že vše, co bychom nad našimi obchody postavili, by muselo sloužit drahám.

V současné době jsem na webových stránkách plan.praha.eu nahlížela na plánovanou podobu metropolitního plánu a pokud jsem si jej vyložila správně, bylo naší námitce vyhověno a pozemky pod obchody ze způsobu využití "DZ" vyňaty. Pokud tedy tomu tak je, chtěla bych Vám za to velmi poděkovat. Bohužel ale metropolitní plán na těchto webových stránkách nelze dostatečně přiblížit tak, abych viděla, jestli byly vyňaty i boční pozemky p.č. 2647/43 a p.č. 2647/40. Proto jsem se pro jistotu rozhodla podat ještě tuto námitku, aby nebyly opomenuty. Tyto pozemky jsou pro zbudování nástavby totiž zcela zásadní. Právě na nich je plánováno zbudovat dva vstupy do nově postavené nástavby s obchody. Chtěla bych Vás proto moc poprosit, aby kromě pozemků pod našimi obchody byly ze způsobu využití "DZ" vyňaty i tyto boční pozemky p.č. 2647/43 a p.č. 2647/40, k.ú. Radotín. A moc se omlouvám, pokud tomu tak již v současné verzi metropolitního plánu je a je má námitka tím pádem bezpředmětná. Ale jak jsem výše uvedla, nedaří se mi na webových stránkách metropolitní plán v těchto místech přiblížit natolik, aby bylo jednoznačně viditelné, jestli kromě pozemků pod našimi obchody byly z "DZ" vyňaty právě i tyto boční pozemky. Protože pokud by vyňaty nebyly, byla by nástavba bohužel opět nerealizovatelná.

Samozřejmě je ale možné, že jsem aktuálně navrhovaný způsob využití našich pozemků špatně v metropolitním plánu pochopila a ani pozemky pod našimi obchody ještě ze způsobu využití "DZ" vyňaty nebyly. V takovém případě bych Vás chtěla ještě jednou moc poprosit, aby jim byl v metropolitním plánu přiřazen takový způsob využití, který by přistavění nového patra s obchody umožňoval. Jak jsem výše uváděla, stavební komise MČ Prahy 16 s naším stavebním záměrem souhlasila. Díky přistavění nových obchodních jednotek v patře by se sjednotil a zmodernizoval vzhled všech našich obchodů a tím i vzhled celé lokality, která je velmi frekventovaným místem v Radotíně. Nehledě o přínosu pro obyvatele Radotína, pro které by zde vznikly nové obchodní prostory.

Ještě jednou bych Vás tedy chtěla moc poprosit, aby ze způsobu využití "DZ" byly vyňaty jak pozemky p.č. 2647/17, 2647/18, 2647/19, 2647/20, 2647/21, 2647/22, 2647/23, 2647/24, 2647/25, tak boční pozemky p.č. 2647/40 a 2647/43. A byl jim přiřazen takový způsob využití, který by nástavbu nad našimi obchody, kde by byly vybudovány další obchodní jednotky, umožňoval.

Moc Vám děkuji za Váš čas a práci, velmi si toho vážím.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 147/Radotín.

Námítka

ID 3029109

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1770

Podatel | **ŠAFRATOVÁ PAVLÍNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTU5UO

Identifikátor podání Portálu Pražana | k76ra2gk

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o vyjmutí pozemků z plochy „čtvrťový park“
a ponechání jako „ovocný sad / zahrady“**Vyjádření**

Vážený Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy,

obracím se na Vás ve věci návrhu Metropolitního plánu, který nově zařazuje můj pozemek (parc. č. 819/2) v k. ú. Troja [730190] do kategorie „čtvrťový park“.

Žádám, aby byl můj pozemek z této kategorie vyjmut a ponechán v kategorii „ovocný sad / zahrady“, kde již v návrhu částečně figuruje. Nové označení jako čtvrťový park je podle našeho názoru nepřiměřené a neodpovídá skutečnému využívání území.

OdůvodněníNesoulad s reálným stavem území

Pozemky jsou dlouhodobě využívány jako soukromé ovocné sady a zahrady, nacházejí se ve svahu a jsou oplocené. Okolí tvoří vilová zástavba z obou stran, takže se jedná o malý uzavřený cíp mezi zastavěnou oblastí, nikoli o souvislý veřejný park.

Bezpečnost a přístupnost

V lokalitě se pohybují bezdomovci, a proto jsou ploty nezbytné z hlediska bezpečnosti a ochrany majetku. Území není veřejně přístupné a není vhodné pro funkci čtvrťového parku.

Změna oproti předchozí verzi plánu

V minulých verzích i v jiných částech návrhu jsou naše pozemky vedeny jako „ovocné sady“ nebo „zahrady“, což přesně odpovídá jejich povaze.

Označení části pozemků jako „čtvrťový park“ je zcela nepochopitelné, neboť území fyzicky ani funkčně park netvoří.

Dopad na hodnotu pozemků

Změna funkčního využití na „čtvrťový park“ snižuje hodnotu pozemků, které byly pořízeny jako zahrady a sady. Neexistuje žádný důvod, proč by měly být zařazeny do veřejné parkové plochy, když reálné využívání i okolní struktura zůstaly stejné.

Shrnutí:

Žádám o:

vyjmutí pozemků z plochy „čtvrťový park“, ponechání jejich dosavadního charakteru jako „ovocný sad / zahrada“, který odpovídá skutečnému stavu, historii i způsobu využívání území.

Současné zařazení je neodůvodněné, nesouladné s realitou a způsobuje snížení hodnoty soukromých pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V daném území byl vymezen krajinný park Pusté vinice. Jedná se zejména o významné stávající území s vysokou přírodní a krajinářskou hodnotou, v menší míře též o nově navrhovaná území, často situovaná v krajinném rozhraní. Území je koncipováno tak, aby bylo dobře využitelné zejména k rekreačním účelům, a to s respektem k místním přírodním podmínkám, morfologii terénu a charakteru okolní zástavby. Jedná se o cenné přírodní svahy, které plní významnou ekologickou, krajinotvornou a rekreační funkci. Zachování stávajícího vymezení odpovídá dlouhodobé koncepci rozvoje území, ochraně jeho přírodních hodnot a není v rozporu se současným využitím. Krajinný park není z definice veřejným prostranstvím. Pozemek je vymezený jako plocha podrobnějšího členění ovocný sad a zahrada, což odpovídá připomínce a vymezení v platném ÚP SÚ. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace

budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029111

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1772

Podatel | **Regata Čechy, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO6TY

Identifikátor podání Portálu Pražana | k7zb86gp

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**Nesouhlasná připomínka ke stanovení výše koeficientů Z_{max} , Z_z a V_z transformační plochy 411/523/2351**

Vzhledem k potenciálu daného území jako dopravního uzlu, tak lokálního střediska služeb, vnímáme možnost zvýšit míru možného využití území jako žádoucí pro podporu celkového rozvoje dané lokality. Stávající parametry tento potenciál dostatečně nevyužívají.

Navrhujeme přehodnotit stanovení výše koeficientu maximální zastavěnosti Z_{max} , základní zastavěnosti Z_z a V_z následovně:

Navýšení koeficientu Z_{max} ze 70% na 100%

Navýšení koeficientu Z_z z 35% na 60%

Navýšení koeficientu V_z z 8 na 12

Tato výše koeficientů lépe odpovídá potenciálu lokality, umožní efektivněji využít dopravní obslužnost, občanskou vybavenost a je v souladu s principy rozvoje města stanovených Metropolitním plánem. Dostávají tak danou lokalitu na úroveň obdobné transformační plochy 411/527/2260 v části Nové Butovice, která jí svým charakterem a potenciálem odpovídá.

Odůvodnění

Vyšší míra využití území umožní vytvoření funkčního lokálního centra, efektivnější využití infrastruktury a naplnění cílů Metropolitního plánu z pohledu zahušťování namísto rozšiřování města.

1. Efektivnější využití infrastruktury → lokalita se nachází na metru, lepší využití plochy a zahuštění je v souladu s principy Metropolitního plánu. Z pohledu obratu cestujících představuje stanice metra Luka v rámci Prahy co do počtu cestujících až 39 stanic s 28 tisíci cestujícími za den (zdroj: Komplexní přepravní průzkum metra 2015) oproti např. 47 tisíc na stanici Nové Butovice. Vyšší hustota zástavby a vybudování bytů i zlepšení služeb je tak v daném místě i kapacitně vhodná a zefektivní využití existující infrastruktury.

2. Umožní vyšší kapacitu bydlení, rozmanitost velikosti a standardů bytů → přímý dopad na dostupnost bydlení v Praze.

3. Sociální a ekonomická udržitelnost → větší kapacita výstavby umožní rozšířit občanskou vybavenost o nové služby, restaurace, obchody, zdravotní a vzdělávací služby a povede i ke vzniku dodatečných pracovních míst přímo v dané lokalitě.

4. Kvalitnější pobytový/ veřejný prostor a zlepšení prostupnosti území → možnost zahuštění zástavby umožní společně i vytvoření užitečného veřejného prostoru, který nyní zůstává ve stavu z 80. let. Zkultivuje se sdílené prostranství, území se zprostupní a celkově se posílí modrozelená infrastruktura (retence, zeleň, stromy, ochlazení území).

5. Vytvoření odpovídajícího lokálního centra → Stanice Luka je gravitačním bodem pro své okolí, kterému ovšem chybí odpovídající centrální veřejný prostor. Vyšší využitelnost území umožní dotvořit lokální centrum s odpovídajícími funkcemi, službami, ale i místy pro přirozené setkávání v rámci veřejného prostranství.

6. Naplnění cílů Metropolitního plánu → Změna parametrů povede k zahušťování a efektivnějšímu využívání infrastruktury a vytváření užitečného veřejného prostoru.

7. Jako precedent uvádíme Transformační plochu 411/527/2260 – v lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice, která má téměř totožné urbanistické parametry jako řešené území: **obdobnou polohu u metra (přímá návaznost na stanici metra), v prostředí modernistické struktury s možností dotvoření městské třídy a dvou výškových úrovní zástavby, vymezení jako transformační území, absenci ochranných pásem památkové péče i oblastí posuzování panoramat a vedut, a silné napojení na městskou infrastrukturu**, což ji činí vhodnou pro zahuštění.

Stejný princip by měl být rovnoměrně aplikován i na transformační plochu 411/523/2351, která vykazuje stejný transformační potenciál.

Obr03.: Výřez z Metropolitního plánu, precedens, aktuální znění z 20.10.2025

Obr04.: Výřez z Metropolitního plánu – KLZ/400, precedens, aktuální znění z 20.10.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 75 a 95. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient I, tj. I+. Míra využití území byla částečně navýšena (s ohledem na KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G) z důvodu žádoucího navýšení celkových disponibilních kapacit nové zástavby s ohledem na udržitelnost města z hlediska ekonomiky i environmentálních dopadů.

Jako obytné využití Metropolitní plán zahrnuje smíšené město včetně občanské vybavenosti. Úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na efektivní využití zastavěného území a infrastruktury a požadavky na udržitelný rozvoj území, upřednostňuje rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině.

Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území, stávající urbanistickou strukturu (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP) a stanovenou kapacitu transformační plochy. Navazuje a na okolní výškovou regulaci sídliště a je v souladu s cílovým charakterem - posílení center sídliště naplněním potenciálu vymezených transformačních ploch a doplnění veřejné vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy

zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3029112

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1772

Podatel | **Regata Čechy, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO6TY

Identifikátor podání Portálu Pražana | k7zb86gp

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření**Nesouhlasná připomínka ke stanovení výškové hladiny plochy 411/523/2351**

Vzhledem k potenciálu daného území jako dopravního uzlu, tak lokálního střediska služeb, vnímáme možnost zvýšit míru možného využití území jako žádoucí pro podporu celkového rozvoje dané lokality. Stávající parametr výškové hladiny tento potenciál dostatečně nevyužívá.

Navrhujeme **zvýšit výškovou hladinu z hodnoty 12 na minimálně 27**. Navrhujeme změnu výškové regulace RNP z hodnoty 12 na hodnotu minimálně 27 v rozsahu vyznačených čtverců, které zasahují do našeho zájmového území.

Rozvoj města, počet stěhujících se do něj a požadavky na zahuštění v posledních letech zvýšily význam toho, proč tuto lokalitu využít na úrovni uvedeným příkladům obdobných lokalit níže.

Odůvodnění

Vyšší výšková hladina umožní vytvoření funkčního lokálního centra, efektivnější využití infrastruktury a naplnění cílů Metropolitního plánu z pohledu zahušťování namísto rozšiřování města.

1. Plocha je transformační – má ambici změny struktury

Jde o území určené pro novou urbanistickou strukturu, okolí stanice metra je ygravitačním bodem pro své okolí. Výšková hladina 12 brání efektivní transformaci a nedává prostor pro vytvoření odpovídajícího lokálního centra. Naopak si říká o to, vytvořit namísto nízkopodlažní zástavby dominanty pro své okolí. Nízkopodlažní zástavba

v klíčových bodech dopravních uzlů nebyla rozvinuta z důvodu nedostatečných financí a možnosti rozvíjet město dále do šířky podél linky metra.

2. Území není v ochranných pásmech ani v oblastech posuzování panoramat a vedut

Lokalita neleží v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ani v oblasti vyžadující posuzování záměrů v panoramatech a vedutách. Neexistují tedy nadřazené limity, které by nízké omezení výšky odůvodňovaly.

3. Silné napojení na infrastrukturu – vhodné místo pro zahuštění

Stanice metra Luka představuje dopravní uzel s dostatečnou kapacitou. Počet cestujících ve stanici metra Luka 28 tisíc vs. např. 47 tisíc ve stanici Nové Butovice (viz Komplexní přepravní průzkum metra 2015). Vyšší výšková hladina je v souladu s principem zahušťování v dobře obslužených lokalitách, kde má vyšší intenzita využití pozemků reálný dopravní i urbanistický smysl.

4. Srovnatelné stanice metra mají výrazně vyšší hladiny

U stanic mimo centrální oblast města jsou hodnoty 27 běžné: Nové Butovice 27, Pankrác 27, Budějovická 27, Roztyly 27, Chodov 27, Harfa 27. Hladina 12 je v tomto kontextu neodůvodněně nízká, jelikož se v kontextu města jedná o podobné lokality.

Obr02: Okolí stanice metra Budějovická Obr03: Okolí stanice metra Roztyly

Obr04: Okolí stanice metra Chodov Obr05: Okolí stanice metra Pankrác

Obr06: Okolí stanice metra Nové Butovice Obr07: Okolí stanice Českomoravská

Obr02-07.: Výřez z Metropolitního plánu, precedens, aktuální znění z 20.10.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek byl komplexně prověřen s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu Metropolitního plánu vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje hl. m. Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace, v daném případě v transformační ploše a částečně ve stabilizovaném území, respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání.

Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na stanovené kapacity dané transformační plochy, charakter území, stávající urbanistickou strukturu včetně navazující, stávající zástavby (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP). Zároveň je navržená výšková regulace v souladu s cílovým charakterem - posílení center sídliště naplněním potenciálu vymezených transformačních ploch a doplnění veřejné vybavenosti.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace čtyř ze šesti čtverců nelze i přes výše uvedené vyhovět, protože se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029113

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1772

Podatel | **Regata Čechy, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO6TY

Identifikátor podání Portálu Pražana | k7zb86gp

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Námítka se týká vymezení transformační plochy v okolí stanice metra Luka. Navrhují **rozšíření transformační plochy na jižní straně** stanice, která je v současném návrhu vymezena pouze v minimálním rozsahu a je v **zásadním nepoměru** vůči rozsahu transformační plochy na severní straně. Cílem je vymežit transformační plochu tak, aby byla **rovnocenná a osově vyvážená** s ohledem na celkový urbanistický koncept území.

Odůvodnění

Vyšší výšková hladina umožní vytvoření funkčního lokálního centra, efektivnější využití infrastruktury a naplnění cílů Metropolitního plánu z pohledu zahušťování namísto rozšiřování města.

1. Sever a jih mají srovnatelné podmínky, přesto je rozsah transformace nevyvážený

Obě části území mají obdobnou dopravní dostupnost, návaznost na veřejný prostor, charakter okolní zástavby i potenciál pro doplnění funkcí. Nepoměr mezi plochami proto není věcně zdůvodnitelný. A tvoří tak disproporci v prostoru, který je jasně centrální.

2. Potenciál území v docházkové vzdálenosti metra není využit

Jižní strana má stejné předpoklady pro intenzivnější využití, avšak současné vymezení to umožňuje jen velmi omezeně. V území s tak vysokou dostupností kapacitní dopravy je to neefektivní a jde proti principům kompaktního města.

3. Možnost celistvého plánování území

Nevyvážené vymezení komplikuje koordinovaný rozvoj blízkého okolí stanice Luka. Větší a jasně definovaná transformační plocha na jihu

by umožnila doplnění bydlení, občanské vybavenosti a **kvalitního veřejného prostoru** v návaznosti na rozvoj severní části.

4. Osovost území a návaznost na původní koncept Obersteina

Původní urbanistický koncept od Obersteina pracoval s **osovou logikou** a návazností obou stran území kolem stanice metra Luka. Severní a by měly být **rovnocenné** a vzájemně provázané. Současný návrh Metropolitního plánu tuto logiku nedodržuje. Nepoměrné vymezení transformačních ploch vytváří asymetrii, která je v rozporu s původním urbanistickým záměrem a snižuje čitelnost struktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranic sousední transformační plochy, nikoliv však směrem, který je předmětem požadavku. V daném místě lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že TR plocha v MPP byla vymezena na základě kontinuity s platným územním plánem. Platný územní plán pro dotčené území navrhoval několik transformačních, resp. rozvojových ploch s kódy SV-I a SV-G, jejichž hranice MPP do značné míry přebírá. Ostatní plochy jsou součástí stabilizovaného území. Plocha jižně od komunikace Mukařovského a OD Luka představuje veřejné prostranství ve stabilizovaném území (v platném územním plánu vedeno jako plocha DU) a zároveň tvoří předprostor Základní školy Lužiny. Jižní hranice TR plochy byla takto vymezena již v návrhu pro veřejné projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029114

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1773

Podatel | **JUDr. Petr Malý, advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KD1

Identifikátor podání Portálu Pražana | k8zar2fy

Lokalita | 946, 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rozšíření zastavitelného území

Vyjádření

Předmětné pozemky parc. č. 389/14, 4260/22, 4260/21, 389/12 a 4260/5, vše v k. ú. Újezd nad Lesy (dále jen "**Pozemky**"), jsou návrhem Metropolitního plánu překvapivě zařazeny do nezastavitelné lokality 946 / Běchovice – Újezd nad Lesy.

V platném a účinném územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou přitom Pozemky zařazeny do funkční plochy OP/OB-B (územní rezerva pro čistě obytné území), DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení), ZMK (zeleň městská a krajinná) a OP/VV (územní rezerva pro veřejné vybavení).

Pozemky jsou svým charakterem zemědělsky nevyužitelné plochy, které byly prokazatelně předchozím vlastníkem závažně a nevratným způsobem zatíženy stavebním odpadem. Jedná se tak jednoznačně o plochy označované jako tzv. **brownfield**. Toto přímo **potvrzují i rozhodnutí příslušných orgánů státní správy**, jež se nutnou sanací pozemků zabývaly.

Pozemky rovněž přímo navazují na stabilizované plochy pro bydlení, a to jak dle platného a účinného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tak i dle návrhu Metropolitního plánu. Dle návrhu Metropolitního plánu Pozemky navazují na plochy pro bydlení v rodinných domech a na rozvojovou plochu 414/378/5021 s obytným využitím a typem struktury zahradního města. Do této plochy by měly být zařazeny i Pozemky v rozsahu brownfieldu. Návrh Metropolitního plánu v tuto chvíli reálné a efektivní využití Pozemků výrazně ztěžuje. Metropolitní plán by měl celou lokalitu řešit koncepčním způsobem, a to z hlediska obslužnosti a rozvoje. Tak tomu v návrhu Metropolitního plánu není.

Připomínkující upozorňuje, že městská část Praha 21 v rámci naplňování veřejných potřeb usiluje o vytvoření zelené klidové zóny v zázemí Běchovického potoka, která by občanům poskytla nový prostor k relaxaci a zároveň sloužila ke zmírnění negativních vlivů silnice Přeložka I/12. Tato zóna by měla být dle návrhu městské části umístěna v jižní části Pozemků (podél toku potoka), jež by následně byla převedena do majetku městské části. Za tímto účelem již mezi Připomínkujícími a městskou částí proběhla předběžná úspěšná jednání.

Současné využití Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu **se dále rovněž dostává do rozporu se záměry a požadavky městské části Praha 21, která dlouhodobě usiluje o vybudování komunikace zajišťující propojení v lokalitě „Bartošovo pole“**, jak je patrné ze zásadních připomínek městské části k návrhu Metropolitního plánu. Tato komunikace je zanesena v platném a účinném územním plánu umístěna z části právě přes Pozemky.

Připomínkující je obchodní společnost, která ve spolupráci s městskou částí Praha 21 v Újezdě nad Lesy již úspěšně realizovala projekt rezidenční výstavby s názvem „DOMY POD LÍPOU“. Tento projekt, jehož autorem je architekt Pavel Hnilička, byl ročenkou české architektury za rok 2022–2023 zařazen mezi 30 nejlepších staveb v České republice, neboť je „výborným příkladem rodinné výstavby s přidanou kvalitou veřejného prostoru“. Projekt byl od počátku navržen tak, aby v maximální míře respektoval místní charakter zástavby městské části a při přípravě do něj byly také promítnuty podněty městské části. Připomínkující se při své činnosti vždy snaží o kvalitní spolupráci na rozvoji území, aby její projekty nejen zajišťovaly nové bydlení, ale i zvyšovaly kvalitu života pro stávající obyvatele. Připomínkující má zájem v této činnosti pokračovat.

Připomínkující proto navrhuje a žádají, aby Pozemky byly v rozsahu uvedeném v Příloze č. 1 těchto námítek zařazeny do zastavitelné rozvojové plochy s obytným způsobem využití jako součást obytné lokality 378/Újezd nad Lesy, a to z důvodu, že:

Odůvodnění

1. Pozemky s ohledem na jejich charakter (tzv. brownfield a bývalá černá skládka) i okolí nelze využít efektivně jinak než k dotvoření obytné výstavby. Pozemky objektivně nemohou být využity k zemědělství, což je potvrzeno rozhodnutími orgánů státní správy (nutnost likvidace odpadů) i údaji v Územně analytických podkladech Hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“), v nichž jsou zařazeny do plochy XD – devastovaná území bez staveb a deponie;

2. Nezařazení Pozemků do zastavitelné plochy s obytným využitím **by vůči Podateli bylo zásadně diskriminační, jelikož Metropolitní plán v jiných obdobných případech jasně preferuje přeměnu brownfieldu na zastavitelné plochy.** Tento postup je v souladu s veřejným zájmem, neboť zajišťuje požadovanou transformaci území a k rozvoji využívá vhodných ploch;

3. **Navrhované využití Pozemků dle Metropolitního plánu podstatně ztěžuje naplnění potřeb Městské části Praha 21, která má zájem na vybudování nové zelené zóny v jižní části Pozemků, jež má sloužit občanům k rekreaci a dále požadovanému zmírnění negativních vlivů silnice Přeložka I/12;**

4. **Navrhované využití Pozemků dle Metropolitního plánu podstatně ztěžuje naplnění potřeb Městské části Praha 21, která má zájem na komunikačním propojení v lokalitě „Bartošovo pole“**
Pozemky mohou z hlediska urbanistické návaznosti, efektivního využití území a logické kompaktnosti přirozeně navazovat na dosavadní neukončenou ulici Hořejšího, a tím zlepšit prostupnost lokality a vytvořit přirozenou návaznost na rekreační plochu 413/946/9100;

5. **Navrhovaná změna funkčního využití vede k narušení legitimního očekávání připomínkujícího a odporuje kontinuitě s platným a účinným územním plánem.**

Připomínkující již v roce 2022 uplatnil ve stanovených lhůtách po prvním veřejném projednání v pod identifikátorem „jaiam3p8K“ k návrhu Metropolitního plánu námítky, které nebyly zpracovatelem zapracovány.

Připomínkující na svých námítkách trvá a podrobně je v jednotlivých bodech rozvádí níže.

1. Pozemky jsou brownfieldem, který je vhodný k sanaci a dotvoření urbanistické struktury

Pozemky jsou návrhem Metropolitního plánu zařazeny do nezastavitelné lokality 946/Běchovice – Újezd nad Lesy jako „Jiná plocha přírodě blízká“, spadající do systému ploch otevřené krajiny. Toto zařazení je velmi nevhodné, **neboť pozemky přímo navazují na rozvojovou zastavitelnou plochu a svou povahou již řadu let prokazatelně neplní a nemohou plnit funkci přírodě blízkou.** V tomto ohledu připomínkující v podrobnostech odkazují již na své dřívější námítky.

Pozemky se nachází na místě bývalé „černé skládky“, fakticky tak tvoří plochu brownfieldu. Přibližně od roku 2000 se na pozemcích objevovaly drobné stavby, mezideponie zeminy, stavební

materiál a suť, mj. v návaznosti na tehdejší zemědělskou usedlost na sousedních pozemcích, ale také nepovolené dlouhodobé navážení odpadu původním majitelem Pozemků. To je patrné z historických leteckých snímků dané lokality (**Příloha č. 2**) a pořízených fotografií (**Příloha č. 3**).

Existenci odpadu na Pozemcích potvrdil Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy svým Rozhodnutím ze dne 16. 7. 2007 vedeným pod značkou S-MHMP-124164/OOP/VIII-284/R-838/2007/Ma (**Příloha č. 4**), kdy příslušný úřad shledal, že je „*stavební suť, betonové úlomky, navezená zemina, železné konstrukce a úlomky střešní krytiny, na pozemku parc. č. 4260/5, odpadem*“. Tento odpad na vlastní náklady odstranil připomínkující. V rámci projektu DOMY POD LÍPOU značnou část plochy rekultivoval a transformoval (**Příloha č. 5**) a v této činnosti chce pokračovat s cílem transformovat zdevastované pozemky k účelu, který bude pro hlavní město Prahu i pro městskou část Praha 21 přínosný.

Klasifikace Pozemků jako brownfieldu jednoznačně **vyplývá také z údajů v Územně analytických podkladech Hl. m. Prahy**. Dané pozemky jsou zde v rámci kategorizace využití území **zařazeny do plochy XD – devastovaná území bez staveb a deponie** (**Příloha č. 6**).

Tyto objektivní skutečnosti tedy zásadně odporují navrhovanému způsobu využití jako „Jiná plocha přírodě blízká“ v připravovaném Metropolitním plánu.

Budoucí využití Pozemků v rozsahu plochy XD dle ÚAP je tak do značné míry předurčeno jejich stávajícím stavem a potenciálem budoucího využití. **Na rekultivaci tohoto typu ploch a transformaci k výstavbě rezidenčního bydlení je dán veřejný zájem.**

Takové řešení je pak zároveň šetrné k zemědělským plochám, neboť pro budoucí rozvoj primárně využívá devastované plochy, které mají prakticky nulový potenciál k zemědělskému nebo rekreačnímu využití, a nejedná se tudíž o nežádoucí případ záboru zemědělských ploch ve prospěch stavebních.

Naplněn by tudíž byl též všeobecný požadavek Metropolitního plánu neumožňovat nekontrolované rozšiřování do krajiny, jelikož Pozemky v rozsahu bývalé skládky krajině nemohou sloužit.

Zároveň by zařazení do zastavitelných ploch odpovídalo celostátním prioritám územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území tak, jak je stanoveno v Politice územního rozvoje ČR, konkrétně celostátní prioritě č. 19: „*Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční*“

využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území”.

Připomínkující má proto za to, že zařazení Pozemků do zastavitelných rozvojových ploch s obytným způsobem využití je s ohledem na všechny uvedené okolnosti vhodné, potřebné a plně účelné. Navržená změna dle připomínkujících je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakož i s urbanistickými hledisky i v souladu se všeobecným zájmem na obnově a rekultivaci plochy brownfieldu.

2. Nezařazení Pozemků do zastavitelné plochy s obytným využitím by vůči Podateli bylo zásadně diskriminační

Zařazení ploch bez využití do zastavitelných rozvojových ploch s obytným způsobem využití je v návrhu Metropolitního plánu běžným a preferovaným postupem. Tak tomu je například na pozemku parc. č. 213/6 v k. ú. Hájek u Uhříněvsi, který je v návrhu Metropolitního plánu zařazen do zastavitelné rozvojové plochy s obytným způsobem využití 414/278/5639. Obdobně tomu bylo i u pozemků parc. č. 190 a 191/3 v k. ú. Běchovice, které jsou v návrhu Metropolitního plánu zařazené do transformační plochy s obytným využitím 411/280/2287. Všechny tyto uvedené pozemky jsou rovněž dle ÚAP označeny jako plochy XD - devastovaná území bez staveb a deponie, respektive XP - plochy bez využití a proluky, stejně jako Pozemky ve vlastnictví připomínkujících (**Příloha č. 7, Příloha č. 8**).

Odlišný přístup k výše obdobným plochám oproti Pozemkům není jakkoli odůvodněný nebo účelný. Jedná se o typově značně podobné lokality a pořizovatel by měl v obdobných případech postupovat obdobně, jinak by se vůči připomínkujícímu dopustil nedůvodného neproporčního a diskriminačního jednání.

Připomínkující upozorňuje, že rozšiřování zastavitelných ploch na jinak nevyužitelné pozemky, které navazují na již existující zastavěné plochy, je logickým a nezbytným krokem pro dlouhodobé uspokojování poptávky po bydlení a pro zajištění kontinuálního rozvoje města. Takový postup je výrazně šetrnější a vhodnější než vymezování nových zastavitelných ploch na úkor volné krajiny. Tak tomu bylo v posuzované lokalitě Újezd nad Lesy v minulosti již

několikrát, a to v rozsahu, který několikanásobně převyšuje nyní navrhovanou úpravu (**Příloha č. 9**).

3. Navrhované využití Pozemků dle Metropolitního plánu podstatně ztěžuje naplnění potřeb Městské části Praha 21, která má zájem na vybudování nové zelené zóny

Zahrnutí Pozemků do zastavitelné rozvojové plochy přispěje k dotvoření přirozené a logické hranice mezi zastavitelným územím a volnou krajinou podél Běchovického potoka, která může sloužit pro každodenní rekreaci občanů. Zařazení předmětných pozemků do zastavitelné plochy by tak vytvořilo podmínky pro vznik kultivovaného předpolí a vstupu k rekreačně cenné lokalitě s přirozenou pěší vazbou na Chovný rybník s altánem či lesopark V Panenkách, čímž by došlo k podpoře pěších vazeb a rekreačního potenciálu Újezdu nad Lesy. Tento krok by tak vedl k zajištění přirozeného propojení s navrhovanou transformační nezastavitelnou plochou s rekreačním způsobem využití 413/946/9100, která je navržena mimo jiné na pozemcích parc. č. 4262/15, 4262/14 a 4262/33 (vše v k. ú. Újezd nad Lesy), které jsou ve vlastnictví připomínkujícího.

Připomínkující má v souladu s jeho dosavadním přístupem zájem na šetrném dotvoření lokality a vytvoření přirozeného biokoridoru, který umožní rekreační využití lokality podél Běchovického potoka. V tomto ohledu již proběhla jednání mezi připomínkujícím a zástupci městské části Praha 21. Připomínkující věří, že společný postup městské části Praha 21 a připomínkujícího povede k všeobecně prospěšnému stavu území.

To potvrzují i uplatněné připomínky městské části Praha 21 k návrhu Metropolitního plánu ze dne 27. 6. 2022, kde v připomínce č. 6 je uveden požadavek na „*návrat k vymezení trasy jižní komunikace dle stávajícího ÚP tak, aby zde bylo možné realizovat ulici se stromořadím pro pěší, cyklo a auta*“.

Zařazení Pozemků do zastavitelné rozvojové plochy by také umožnilo posílit prostupnost územím a došlo by k propojení jednotlivých lokalit, čímž by byla naplněna jedna z tezí Metropolitního plánu ve smyslu čl. 10 odst. 8 písm. b) textové části.

Návrh uvedený v těchto námitkách umožňuje v souladu s veřejným zájmem a požadavky městské části Praha 21 vytvoření přirozeného rekreačního prostoru a biokoridoru za účelem zajištění prostupnosti k transformačním rekreačním plochám a transformačním přírodním plochám a ke zmírnění negativních vlivů silnice Přeložka I/12.

4. Navrhované využití Pozemků dle Metropolitního plánu podstatně ztěžuje naplnění potřeb městské části Praha 21, která

má zájem na vybudování komunikace v lokalitě „Bartošovo pole“

V platném a účinném územním plánu jsou Pozemky zařazeny nejen do plochy územní rezervy pro čistě obytnou funkci a zeleň městskou a krajinnou, **ale je přes ně také navržena plocha DU pro komunikaci propojující stávající ulice Staroújezdská a Hořejšího (Příloha č. 10)**. Takto navržená komunikace vhodným způsobem propojuje lokalitu a logicky odděluje severní část dřívější územní rezervy od jižní části, která je zařazena do rekreační transformační plochy 413/946/9100, a dále na jih i přírodní transformační plochy 413/946/9041. Od tohoto řešení se návrh Metropolitního plánu nekoncepčně odvrací, a tím vylučuje možnost žádoucího propojení ulic Staroújezdská a Hořejšího. **Na tomto propojení má však podstatný dlouhodobý zájem městská část Praha 21**, která za tímto účelem dokonce s připomínkující **uzavřela dne 20. 9. 2019 smlouvu o budoucí kupní smlouvě**, ve které si vymínila možný budoucí převod části Pozemků pod plánovanou komunikací do svého majetku. Městská část v rámci přípravy budoucí komunikace již dokonce také zajistila **vypracování odborné studie**.

Požadavek na zřízení komunikace na Pozemcích za účelem zastavění pozemků parc. č. 4260/3 a 4260/4 v k.ú Újezd nad Lesy v minulosti vyjádřil i stavební úřad městské části Praha 21 v rámci územně plánovací informace ze 7. 9. 2021 (**Příloha č.11**).

Připomínkující proto upozorňují na nevhodné urbanistické uspořádání v návrhu Metropolitního plánu, kdy na jihozápadní straně budoucí komunikace jsou vymezeny zastavitelné pozemky (parc. č. 4260/3 a 4260/4, oba v k. ú. Újezd nad Lesy), ale na severovýchodní straně nezastavitelné území, ačkoli se jednalo o pozemky územní rezervy. **Toto uspořádání vytváří výraznou nelogickou disproporci vedoucí k neefektivnímu využití území.**

Zastavitelné pozemky parc. č. 4260/3 a 4260/4 mají samy o sobě nízký rozvojový potenciál (pozemky mají v platném územním plánu nejnižší možný kód míry využití území – A, resp. v návrhu Metropolitního plánu nízký koeficient základního zastavění 20 % a koeficient podlažnosti 1,5). **Aby byl splněn předpoklad pro udržitelný rozvoj území a aby byly splněny podmínky pro efektivní a hospodárné využití veřejné dopravní a technické infrastruktury, je třeba umožnit efektivní využití obou stran komunikace, která je nezbytná pro obsluhu zastavitelných pozemků parc. č. 4260/3 a 4260/4.**

Případná realizace dané komunikace včetně nezbytných inženýrských sítí a následné údržby si vyžádá odpovídající investice. Jediným racionálním řešením je tedy zařazení současné územní rezervy (nebo přinejmenším Pozemků dle návrhu v těchto námítkách)

do zastavitelné rozvojové plochy, která umožní vytvoření funkčního celku a dosažení dostatečné rozvojové kapacity, rozložení nákladů na infrastrukturu a vytvoření symetrické, kompaktní a funkčně provázané urbanistické struktury.

Zařazení Pozemků v rozsahu brownfieldu mezi zastavitelné plochy je proto urbanisticky nejvhodnějším a nejpřirozenějším řešením.

Návrh uvedený v těchto námítkách umožňuje zajištění propojení v souladu s požadavky městské části Praha 21 a urbanistické ucelení lokality, jakož i její vhodný rozvoj.

5. Návrh metropolitního plánu narušuje legitimní očekávání připomínkových

Jak bylo uvedeno výše, Pozemky jsou v platném a účinném územním plánu Hl. m. Prahy zařazeny do funkční plochy OP / OB – B, tedy do plochy územní rezervy pro čistě obytné území s předpokládaným budoucím určením k rozvoji. **Změna ploch územní rezervy na nezastavitelné území odporuje principu právní jistoty a legitimnímu očekávání vlastníků daných pozemků, kteří je nabývali právě jako územní rezervu vhodnou pro budoucí zástavbu.**

Dle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu je pořizovatel územního plánu povinen při regulaci využití území postupovat v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu a zachovat kontinuitu se stávajícím územním plánem. Pokud územní plán do budoucna předvídal budoucí využití k bydlení, nelze bez dalšího z tohoto ustupovat, aniž by došlo k důslednému vyhodnocení, že tyto zásady pořizovatel změnou územního plánu nenaruší. Jak je přitom patrné z výše uvedených námitkových bodů, tak **navrhovaná podoba Metropolitního plánu je zcela nekonceptní, a naopak směřuje k nevhodnému uzavření lokality a zablokování jejího rozvoje, přičemž z objektivních podkladů je zřejmé, že daný prostor nemůže sloužit jiným účelům, zejména zemědělským či obdobným, což by ve svém důsledku vedlo ke stavu, že Pozemky zůstanou dále zcela nevyužité ve své stávající podobě, která navíc vyžaduje dokončení sanace.**

Připomínající mohli legitimně očekávat, že Pozemky budou na základě jejich žádosti do zastavitelného území zařazeny, jak tomu bylo v jiných srovnatelných lokalitách obvyklé. To dokazuje například změna územního plánu Z0813, jejíž návrh byl schválen usnesením zastupitelstva Hl. m. Prahy č. 31/16 dne 20. 10. 2005. Předmětem této změny bylo rozšíření zastavitelných ploch v rozsahu, který byl dosud zařazen do plochy územní rezervy (**Příloha č. 12**).

Rozhodnutí pořizovatele provést významnou změnu celé lokality, která zablokuje jakékoliv další reálné využití, je proto překvapivé a výsledek tohoto postupu povede k nežádoucím důsledkům, které připomínající uvádí výše.

V neposlední řadě pak návrh Metropolitního plánu nepřiměřeně připomínajícího významně omezuje na jeho vlastnických právech a citelně snižuje hodnotu Pozemků, ale i potenciál jejich vhodného, efektivního a šetrného využití, přičemž tak činí nedůvodně, neboť ve skutečnosti nenabízí jakékoliv reálné využití Pozemků, které již nemohou sloužit zemědělským ani jiným obdobným účelům a potřebují nezbytnou transformaci.

Přijetím návrhu Metropolitního plánu by tak pořizovatel v rozporu se zásadou subsidiarity, minimalizace zásahu, ale i v rozporu s legitimním očekáváním zkrátil veřejná subjektivní práva připomínajících.

Připomínající proto v zájmu transparentnosti upozorňují na to, že nereflexování výše popsaných skutečností je natolik zásadním nedostatkem, že je způsobilý založit důvod pro zrušení opatření obecné povahy, případně jeho části.

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Rozsah Pozemků k zařazení do zastavitelné rozvojové plochy s obytným způsobem využití

Příloha č. 2 – Zobrazení Pozemků na leteckém snímku z roku 2005

Příloha č. 3 – Fotografie odpadu na Pozemcích

Příloha č. 4 – Rozhodnutí Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy

Příloha č. 5 – Transformace brownfieldu v rezidenční projekt DOMY POD LÍPOU

Příloha č. 6 – Zobrazení Pozemků v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy

Příloha č. 7 – Zobrazení pozemků v k. ú. Hájek u Uhříněvsi v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy a návrhu Metropolitního plánu

Příloha č. 8 - Zobrazení pozemků v k. ú. Běchovice v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy a návrhu Metropolitního plánu

Příloha č. 9 – Postupné vymezování zastavitelného území v lokalitě Újezd nad Lesy

Příloha č. 10 – Zobrazení Pozemků v platném územním plánu hl. m. Prahy

Příloha č. 11 – Územně plánovací informace stavebního úřadu

Příloha č. 12 - Zahrnutí pozemků územní rezervy do zastavitelného území změnou územního plánu Z0813

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Rozvojové plochy byly v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání komplexně prověřeny. Plochy požadavku byly zatříděny dle stávajícího platného právního stavu. V dosavadním ÚP SÚ je vymezena plocha DU, OP s územní rezervou VV a OB-B. Územní rezervy byly prověřeny a nedošlo k změně na zastavitelné území.

Plocha požadavku v ploše DU byla převedena do stabilizovaného území na základě prověření území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy,

jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029116

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1774

Podatel | **PTÁČKOVÁ RŮŽENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQ8I

Identifikátor podání Portálu Pražana | kaamz73t

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Pozemky přímo sousedí se souborem staveb "Dolina - městojinak". Původní hlavní myšlenka zázemí pro Seniory MČ úplně zanikla. Vzniká zde velké množství RD bez totální občanské vybavenosti proobyvatele MČ. Není lékař, pošta,, možnost nákupu, nic pro seniory. Přizachování lesíku s parkovou úpravou chci změnu pozemků, aby byla možná občanská vybavenost, domov pro seniory. Nikoho nebude nic rušit. Mými pozemky M4 Lysolaje končí. Napojení na komunikaci mám.

Odůvodnění

MČ Lysolaje má zeleně dost viz. přírodní památka Housle, takže oprávněna svých 3 ha pozemku není potřeba dalšího lesa.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným

projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na

vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029121

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1776

Podatel | **NAJMANOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032EE

Identifikátor podání Portálu Pražana | kavme6e4

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Transformace zahrady na pozemek určený k bydlení

Vyjádření

Žádám o transformaci zahrady na pozemek určený k trvalému bydlení a umožňující stavbu jednopodlažního rodinného domu, což je v souladu s požadavkem MČ Praha Dubeč.

Odůvodnění

Chatová oblast na území hlavního města Prahy již řadu let neslouží původnímu účelu. Vzhledem k nevyjasněné budoucnosti jsou majitelé zahrad vystaveni vysoké koncentraci sociopatologických jevů a krádeží, které je poškozují a snižují kvalitu rekreace. Řešení kriminality v oblasti zatěžuje Policii i Městskou část Praha - Dubeč.

Zároveň je třeba řešit v Praze dostupnost bydlení pro generaci ve fertilním věku a zvrátit tak nepříznivou demografickou situaci.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kte­ré nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby

nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029124

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1777

Podatel | **OFSTONE s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | kcfcwiky

Lokalita | 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka k pozemkům: Vlastník pozemků parc. č. 1332/6, 1332/10 a 1344/3 v k. ú. Kobylisy („**Pozemky**“), společnost **KLAPKOVA Development s.r.o.**, IČO: 233 03 689, se sídlem Křižíkova 710/30, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 424897 („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že v lokalitě 113 / Staré Kobylisy pro Pozemky stanoví maximální podlažnost ve výši 4 RNP namísto dosavadní hodnoty 2 RNP. Stanovením maximální podlažnosti 4 RNP dojde k výškovému srovnání nové zástavby na Pozemcích se stávajícími objekty v přímém okolí, zejména se sousedním čtyřpodlažním domem, aniž by docházelo k jejich převýšení či vzniku nepřiměřeně dominantní hmoty.

Odůvodnění

Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje Pozemky do stabilizované plochy SV – Všeobecně smíšené. Funkce SV dle Územního plánu vymezuje jako hlavní využití plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčnosti území; přípustné je mj. umísťování polyfunkčních staveb pro bydlení a občanské vybavení s obchodním parterem, škol, zařízení pro volnočasové aktivity, zdravotnických zařízení, zařízení sociálních služeb, ubytovacích zařízení, drobné nerušící výroby a služeb, zeleně, dopravní a technické infrastruktury, parkovacích a odstavných ploch a garáží, přičemž podmíněně přípustné jsou monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení a rozsáhlejší zařízení

obchodu, kultury, zábavy a sportu za předpokladu, že nedojde k ohrožení či znehodnocení využitelnosti dotčených pozemků.

Ve vztahu k Pozemkům je podstatné, že jako stabilizované území podléhají Pozemky zvláštním regulativům Územního plánu. Podle přílohy č. 1 (Platné regulativy funkčních ploch) Územního plánu, oddílu 7a odst. (3) platí, že:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Příпустné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy („ÚAP“)“.

Obr. 1 – Regulace Pozemků Územním plánem.

Ve vztahu k výškové regulaci platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („PSP“). Ustanovení § 19 a jeho odst. 1 PSP stanoví, že:

„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.“

V případě Pozemků to znamená, že výšková hladina bude dle současné regulace odvozena od výškové úrovně stávajících staveb v bezprostředním okolí Pozemků, tj. jižně od pozemků na nároží ulic Klapkova a Střelničná. V dotčeném okolí Pozemků převažují objekty zařazené dle ÚAP do III. až V. výškové hladiny, tedy do výškového rozpětí od 12,00 do maximálních 21,00 m.

Obr. 2 – Výškové poměry okolí Pozemků dle ÚAP

Tomuto regulačnímu rámci odpovídá i stavební záměr vlastníka na Pozemcích, spočívající v realizaci novostavby bytového domu s aktivním komerčním parterem („Záměr“). Záměr vychází z objemové studie „Klapkova – objemová studie“ z října 2025, která tvoří přílohu těchto námitek („Studie Záměru“). Navrhovaný objekt je

situován ve stávající uliční čáře ulice Klapkova v bezprostřední blízkosti křížení s ulicí Střelničná a doplňuje stávající proluku na nároží, kdy jižní stranou přímo navazuje na stávající nárožní objekt č. p. 731. Hmota domu je koncipována jako pětipodlažní, se čtyřmi plnohodnotnými nadzemními podlažními a ustupujícím pátým podlažím, s podzemními podlažními obsahujícími hromadné garáže a technické zázemí. Výškové řešení objektu je odvozeno od výškové úrovně sousedního domu č. p. 731, hlavní římsa novostavby v úrovni čtvrtého nadzemního podlaží se nachází na srovnatelné výškové úrovni, přičemž je lokálně snižována na úroveň třetího podlaží za účelem citlivějšího měřítkového zapojení objektu do uliční fronty.

Záměr dle Studie Záměru plně respektuje i výškovou regulaci odvozenou od převažujícího charakteru okolní zástavby podle § 19 odst. 1 PSP. V daném území je dle současné regulace přípustná realizace staveb dosahujících výškové hladiny odpovídající převládajícím objektům v okolí, tj. zástavbě ve III. až V. výškové hladině podle ÚAP. Navrhovaný objekt na Pozemcích je hmotově a výškově navržen tak, že svou čtyřpodlažní hlavní římsou přímo navazuje na sousední čtyřpodlažní nárožní dům č. p. 731 na nároží Klapkovy a Střelničné, přičemž v části uliční fronty je výška dále redukována snížením římsy a ustupující páté podlaží je architektonicky potlačeno. Záměr tak stávající zástavbu nepřevyšuje, nýbrž její výškovou hladinu dorovná a doplňuje, respektuje stávající výškové poměry a urbanistickou strukturu území a nevytváří z hlediska platné regulace prvek, který by narušoval charakter stabilizovaného území nebo vybočoval z výškové hladiny vymezené v ÚAP.

Uvedený závěr podporuje i skutečnost, že při přípravě Záměru Vlastník vycházel z předchozí plánované výstavby na Pozemcích výškově a objemově srovnatelné se Záměrem, konkrétně ze stavebního záměru „Bytový dům Klapkova“ na totožných, resp. širších pozemcích. Pro tento předchozí záměr polyfunkčního bytového domu o pěti nadzemních podlažích (poslední ustupující) a třech podzemních podlažích, s cca 40 bytovými jednotkami a dvěma komerčními jednotkami v parteru, vydal Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, souhlasné závazné stanovisko ze dne 24. 11. 2020, č. j. MHMP 1781255/2020, sp. zn. S-MHMP 1622931/2020, v němž stavební záměr výslovně posoudil jako přípustný v ploše SV – všeobecně smíšené ve stabilizovaném území a v souladu s charakterem okolní zástavby.

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 113 / Staré Kobylisy s kódem **Z (04) O [S]**, tj. jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s heterogenní strukturou a obytným způsobem využití. Pro Pozemky Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 2 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků jsou současně vymezeny plochy s hodnotami 4 RNP až 6 RNP, zejména

v protilehlém nároží ulic Střelničná, Klapkova a Chaberská, bezprostředně sousedícím s Pozemky, pro které je navržena hodnota 6 RNP.

Obr. 3 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitní plánem

Obr. 4 – navržená výšková regulace pro Pozemky a jejich okolí Metropolitním plánem

V tomto kontextu Vlastník považuje za nezbytné, aby Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům reflektoval jak platný Územní plán a stávající výškové poměry v území, tak připravovaný Záměr. Funkční zařazení lokality s obytným způsobem využití je za stávající situace akceptovatelné, problematická je však navržená maximální podlažnost 2 RNP, která neodpovídá reálnému měřítku a charakteru zástavby v dané části území, ani přiměřenému využití Pozemků v exponované poloze při křížení ulic Klapkova a Střelničná. Vlastník proto níže předkládá argumenty pro úpravu výškové regulace Pozemků spočívající v navýšení maximální přípustné podlažnosti z hodnoty 2 RNP na hodnotu 4 RNP, a to jak ve vztahu k obecným požadavkům, které musí návrh územně plánovací dokumentace podle stavebního zákona a prováděcích předpisů splňovat, tak ve vztahu k charakteru, měřítku a parametrům stávající a připravované zástavby v dotčeném území.

1) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Jak již Vlastník uvedl výše, připravuje na Pozemcích Záměr, který svým funkčním využitím, měřítkem i hmotovým a výškovým řešením odpovídá charakteru lokality 113 / Staré Kobylisy jako stabilizované obytné lokality s heterogenní strukturou. Krycí list lokality 113 / Staré Kobylisy výslovně uvádí, že cílem navrhované regulace je „**dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Staré Kobylisy se strukturou heterogenní**“. Záměr tento cíl naplňuje tím, že v jednom z urbanisticky nejexponovanějších bodů lokality v nároží ulic Klapkova a Střelničná doplňuje stávající blokovou zástavbu o kompaktní, architektonicky kultivovaný dům s aktivním městským parterem, který jasně vymezuje uliční prostor a měřítkově i funkčně posiluje roli Klapkovy coby městské třídy s živým parterem.

Tomuto deklarovanému cíli však neodpovídá stanovení maximální podlažnosti Pozemků na úrovni 2 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků, zejména v protilehlém nároží ulic Střelničná, Klapkova a Chaberská, Metropolitní plán navrhuje podlažnost 6 RNP, stávající sousední objekt na parc. č. 1330 má 4 nadzemní podlaží a v uličních

průčelích podél severní strany Střelničné a části Klapkovy převažují právě čtyř- a vícepodlažní domy. Zachování podlažnosti do 2 RNP na Pozemcích a jejich bližšímu okolí tak nevede k ochraně existujících urbanistických hodnot, **nýbrž k podhodnocení reálně existujícího měřítka dotčené lokality a k vytvoření lokální „prohlubně“ ve výškové hladině zástavby v místě, kde je z hlediska charakteru lokality naopak žádoucí definovat jednoznačné městské nároží.** Místo scelování a posilování charakteru blokového města s aktivním parterem navrhovaná regulace konzervuje disproporční snížení zástavby, které je v rozporu s urbanistickou logikou hlavní ulice a oslabením jejího městského charakteru.

Současný návrh Metropolitního plánu je proto ve vztahu k Pozemkům vnitřně nekonzistentní a nereflexuje skutečné parametry území ani deklarovaný cíl „dotvořit a posilovat“ charakter lokality Staré Kobylisy jako stabilizované obytné lokality s blokovou strukturou podél hlavních tříd. Namísto kultivovaného dovyplnění stávající struktury v jednom z jejích klíčových nároží vytváří regulaci, která zbytečně oslabuje výškové i prostorové vymezení ulice Klapkova a nevyužívá přirozený rozvojový potenciál Pozemků v místě s mimořádně dobrým napojením na veřejnou dopravu, služby a městskou infrastrukturu. **Takové řešení jde proti základní tezi pořizovatele Metropolitního plánu o dostředném, kompaktním rozvoji města, zahušťování a hospodárném využití již zastavěného území,** naopak udržuje nevyužitý potenciál pro vznik nového městského bydlení v lokalitě, která je z hlediska bytové funkce nadprůměrně vhodná.

Oproti tomu úprava regulace požadovaná Vlastníkem, spočívající v navýšení maximální podlažnosti na 4 RNP při zachování stávajícího obytného způsobu využití a aktivního parteru, deklarovaný cíl dotvoření a posílení charakteru lokality naplňuje, nikoli popírá. Novostavba bytového domu se čtyřmi plnohodnotnými podlažními a ustupujícím pátým podlažím výškově navazuje na sousední čtyřpodlažní dům č. p. 731, uliční frontu Klapkovy přiměřeně uzavírá a posiluje městský charakter nároží, aniž by vytvářela nepřiměřeně dominantní objem. Vzhledem ke stávajícímu rozptýlu výšek v lokalitě a k navržené vyšší podlažnosti v bezprostředním okolí Pozemků lze hodnotu 4 RNP na Pozemcích považovat za přirozené „dorovnání“ a dotvoření blokové struktury, nikoli za její nadužití či navýšení nad úroveň, kterou Metropolitní plán pro tuto část lokality jinak připouští.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní

přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“*

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže

3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda

existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity regulace Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Z pohledu výškové regulace stanovená maximální podlažnost 2 RNP neobstojí v testu proporcionality ve smyslu citovaného rozsudku. Dle platného Územního plánu ve spojení s § 19 odst. 1 PSP se přípustná výšková hladina v daném území odvozuje od převažujícího charakteru okolní zástavby a výškových hladin uvedených v ÚAP. Jak plyne z ÚAP a z podkladů k Záměru, v bezprostředním okolí Pozemků převažují objekty zařazené do III. až V. výškové hladiny, tj. do výškového rozpětí cca 12,00 až 21,00 m, což odpovídá výšce čtyř – a vícepodlažních budov. Současně s ohledem na předchozí záměr „Bytový dům Klapkova“ výškově a objemově srovnatelný se stávajícím Záměrem, pro který vydal Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, souhlasné závazné stanovisko jako pro stavbu přípustnou v ploše SV ve stabilizovaném území a v souladu s charakterem okolní zástavby. Za této situace mohl Vlastník legitimně očekávat, že jeho Záměr, navazující výškou čtyř plnohodnotných a jednoho ustupujícího podlaží na stávající měřítko okolní zástavby, bude i nadále považován za územně plánovací regulaci předvídanou a akceptovatelnou variantu využití území. Namísto toho Metropolitní plán bez přesvědčivého odůvodnění plošně snižuje výškovou regulaci na hodnotu 2 RNP, která reálné výškové poměry území nereflektuje, a tím zasahuje do rozvojového potenciálu Pozemků způsobem, jenž zjevně není nezbytný k ochraně žádné konkrétní hodnoty území.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel, v intencích citované judikatury, vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj regulace v rámci téže lokality a v odůvodnění Metropolitního plánu přesvědčivě vysvětlit, proč není možné zvolit mírnější, méně omezující variantu výškové regulace. Tou je v případě Pozemků zejména nastavení maximální podlažnosti alespoň na hodnotu 4 RNP, která odpovídá jak reálné výškové hladině okolní zástavby, tak stávajícímu a dříve orgány územního plánování akceptovanému měřítku plánované zástavby na Pozemcích. Takové úvahy však v odůvodnění Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům zcela absentují. Neplyne z něj, že by nebylo možné sledovaného cíle dosáhnout méně invazivním způsobem. Výsledkem je změna výškového určení Pozemků, která neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení, nerespektuje legitimní očekávání Vlastníka a porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování.

4) Přiměřenost regulace

Dle výše uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že zásah do vlastnického práva je „*přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce*“.

Ve vztahu k Pozemkům je však patrné, že Metropolitní plán volí ve funkční i výškové regulaci variantu z pohledu Vlastníka nejvíce restriktivní, aniž by byly zvažovány mírnější alternativy, které by sledovaný cíl naplnily stejně účinně, avšak s menším dopadem do vlastnického práva.

V rovině výškové regulace je zásah do práv Vlastníka nepřiměřený. ÚAP a Studie Záměru prokazují, že v bezprostředním okolí Pozemků se nachází zástavba odpovídající vyšší výškové hladině, než jaká plyne z limitu 2 RNP stanoveného Metropolitním plánem pro Pozemky a jejich okolí. V uličních průčelích podél severní strany Střelničné a podél Klapkovy převažují čtyř- a vícepodlažní domy a bezprostřední sousední dům na parc. č. 1330 má 4 nadzemní podlaží. Jinými slovy, reálně existující měřítko okolní zástavby odpovídá alespoň čtyřpodlažnímu domu. Přesto však protilehlé nároží ulic Střelničná, Klapkova a Chaberská je Metropolitním plánem samo regulováno vyšší hodnotou 6 RNP. Za této situace není přiměřené, aby právě na Pozemcích byla stanovena nižší výšková regulace 2 RNP, a to navzdory tomu, že Záměr výškově přímo navazuje na sousední čtyřpodlažní dům č. p. 731 a skutečné měřítko okolní zástavby pouze „dorovnává“ a kultivovaným způsobem dotváří. Nastavení podlažnosti na 2 RNP tak nechrání žádnou dosud existující nižší výškovou hladinu, nýbrž uměle podhodnocuje skutečný stav území a brání Vlastníkovi navázat Záměrem na stávající výškové měřítko lokality.

Za těchto okolností Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům neproказuje, že zvolená výšková regulace je nezbytná v intenzitě, v jaké omezuje vlastnické právo Vlastníka, ani že byla vybrána varianta nejméně invazivní a nejšetrnější k jeho právům. **Zachování a dokonce navýšení podlažnosti v jiných částech lokality na hodnoty 4 až 6 RNP, včetně bezprostředního protilehlého nároží, dokládá, že pořizovatel s mírnějšími variantami regulace v rámci téže lokality pracuje, avšak bez racionálního důvodu je na Pozemky neaplikuje.** Výšková regulace Pozemků v podobě maximální podlažnosti 2 RNP tak nesplňuje požadavek proporcionality ve smyslu citované judikatury. Cíle Metropolitního plánu by bylo možné dosáhnout i variantou nastavení podlažnosti na alespoň 4 RNP, která respektuje reálné měřítko lokality.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a diskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, podle platného Územního plánu jsou Pozemky zařazeny do stabilizované plochy SV – všeobecně smíšené, v jejímž rámci je při aplikaci § 19 odst. 1 PSP a ÚAP přípustná realizace zástavby výškově odpovídající převažujícím objektům v okolí, tj. čtyř- a vícepodlažním domům v III. až V. výškové hladině. V tomto regulačním rámci je možné realizovat Záměr, který svým funkčním využitím i výškovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a navazuje na stávající měřítko zástavby v nároží ulic Klapkova a Střelničná. Návrh Metropolitního plánu však nově stanoví pro Pozemky maximální podlažnost pouze 2 RNP, a to bez ohledu na skutečnost, že v bezprostředním okolí jsou vymezeny plochy s podlažností 4 až 6 RNP a stávající sousední objekt na parc. č. 1330 má 4 nadzemní podlaží. Ve srovnání s dosavadním výškovým určením podle Územního plánu a PSP, jakož i ve srovnání s reálnými výškovými poměry v území, jde o zásadní, a přitom nezdůvodněné omezení využitelnosti Pozemků, které vykazuje povahu hrubého nepoměru mezi stávající a nově navrženou regulací.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

V případě Pozemků však Metropolitní plán takové srovnání, jaké požaduje citovaná judikatura, neprovádí. Odůvodnění ve vztahu k lokalitě 113 / Staré Kobylisy se omezuje na obecný popis historického vývoje a charakteru stabilizované obytné lokality s blokovou zástavbou podél hlavních ulic a solitérní zástavbou v zahradách. Zcela v něm však chybí konkrétní vysvětlení, proč bylo právě ve vztahu k Pozemkům nutné oproti dosavadní regulaci podle Územního plánu a PSP, která umožňovala výškové navázání na převládající čtyř – a vícepodlažní zástavbu, nově stanovit pevný limit 2 RNP. Metropolitní plán nikde nevykládá, z jakých důvodů a v jakém rozsahu se odchyluje od dříve předpokládaného výškového využití Pozemků.

Totéž platí i pro výškovou regulaci jako takovou. Jak bylo výše doloženo, v bezprostředním okolí Pozemků se reálně vyskytují stavby odpovídající čtyř – a vícepodlažnímu měřítku a Metropolitní plán sám v těsném sousedství (zejm. v protilehlém nároží ulic Střelničná, Klapkova a Chaberská) připouští podlažnost až 6 RNP. Záměr na Pozemcích přitom navazuje výškovou úroveň na sousední čtyřpodlažní dům č. p. 731 a drží se v rámci výškové hladiny, kterou stávající regulace i předchozí kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování považovaly za akceptovatelnou. Metropolitní plán však nikde nevysvětluje, proč je nutné právě na Pozemcích výšku nových staveb omezit pod úroveň reálně existujícího měřítka okolní zástavby a pod úroveň, kterou sám v bezprostředním sousedství připouští, a proč nebylo možné připustit alespoň podlažnost 4 RNP, jež by realizaci Záměru umožnila při zachování výškové soudržnosti území.

Jelikož řádné a individualizované odůvodnění takto zásadní změny výškového určení Pozemků chybí a zároveň je zřejmé, že na Pozemky je uplatněna přísnější regulace než na srovnatelné okolní plochy v téže lokalitě, jeví se navržená výšková regulace jako diskriminační. Metropolitní plán tak ve vztahu k Pozemkům vykazuje vadu spočívající v nedostatečném odůvodnění, jež vede k jeho nepřezkoumatelnosti a tím i nezákonnosti ve smyslu závěrů citované judikatury.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažil jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, že v lokalitě 113 / Staré Kobyličky bude pro pozemky parc. č. 1332/6, 1332/10 a 1344/3 v k. ú. Kobyličky maximální podlažnost stanovena ve výši 4 RNP namísto dosavadní hodnoty 2 RNP. Takto upravená výšková regulace umožní realizaci Záměru, který v souladu s platným Územním plánem a dosavadními parametry okolní zástavby dotváří a posiluje charakter lokality Staré Kobyličky jako stabilizované obytné lokality s blokovou strukturou a živým městským parterem podél hlavních tříd, při současném respektování výškové hladiny stávajících objektů v nároží ulic Klapkova a Střelničná a zachování přiměřeného měřítka nové zástavby.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029125

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1777

Podatel | **OFSTONE s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | kcfwiky

Lokalita | 113, 313

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník pozemků parc. č. 1332/6, 1332/10 a 1344/3 v k. ú. Kobylisy („**Pozemky**“), společnost **KLAPKOVA Development s.r.o.**, IČO: 233 03 689, se sídlem Křižíkova 710/30, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 424897 („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že v lokalitě 113 / Staré Kobylisy pro Pozemky stanoví pro Pozemky maximální podlažnost ve výši 4 RNP namísto dosavadní hodnoty 2 RNP. Stanovením maximální podlažnosti 4 RNP dojde k výškovému srovnání nové zástavby na Pozemcích se stávajícími objekty v přímém okolí, zejména se sousedním čtyřpodlažním domem, aniž by docházelo k jejich převýšení či vzniku nepřiměřeně dominantní hmoty.

í

Odůvodnění

Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje Pozemky do stabilizované plochy SV – Všeobecně smíšené. Funkce SV dle Územního plánu vymezuje jako hlavní využití plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčnosti území; přípustné je mj. umísťování polyfunkčních staveb pro bydlení a občanské vybavení s obchodním parterem, škol, zařízení pro volnočasové aktivity, zdravotnických zařízení, zařízení sociálních služeb, ubytovacích zařízení, drobné nerušící výroby a služeb, zeleně, dopravní a technické infrastruktury, parkovacích a odstavných

plach a garáží, přičemž podmíněně přípustné jsou monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení a rozsáhlejší zařízení obchodu, kultury, zábavy a sportu za předpokladu, že nedojde k ohrožení či znehodnocení využitelnosti dotčených pozemků.

Ve vztahu k Pozemkům je podstatné, že jako stabilizované území podléhají Pozemky zvláštním regulativům Územního plánu. Podle přílohy č. 1 (Platné regulativy funkčních ploch) Územního plánu, oddílu 7a odst. (3) platí, že:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy („ÚAP“)“.

Obr. 1 – Regulace Pozemků Územním plánem.

Ve vztahu k výškové regulaci platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („PSP“). Ustanovení § 19 a jeho odst. 1 PSP stanoví, že:

„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.“

V případě Pozemků to znamená, že výšková hladina bude dle současné regulace odvozena od výškové úrovně stávajících staveb v bezprostředním okolí Pozemků, tj. jižně od pozemků na nároží ulic Klapkova a Střelničná. V dotčeném okolí Pozemků převažují objekty zařazené dle ÚAP do III. až V. výškové hladiny, tedy do výškového rozpětí od 12,00 do maximálních 21,00 m.

Obr. 2 – Výškové poměry okolí Pozemků dle ÚAP

Tomuto regulačnímu rámci odpovídá i stavební záměr vlastníka na Pozemcích, spočívající v realizaci novostavby bytového domu s aktivním komerčním parterem („Záměr“). Záměr vychází

z objemové studie „Klapkova – objemová studie“ z října 2025, která tvoří přílohu těchto námítek („Studie Záměru“). Navrhovaný objekt je situován ve stávající uliční čáře ulice Klapkova v bezprostřední blízkosti křížení s ulicí Střelničná a doplňuje stávající proluku na nároží, kdy jižní stranou přímo navazuje na stávající nárožní objekt č. p. 731. Hmotu domu je koncipována jako pětipodlažní, se čtyřmi plnohodnotnými nadzemními podlažími a ustupujícím pátým podlažím, s podzemními podlažími obsahujícími hromadné garáže a technické zázemí. Výškové řešení objektu je odvozeno od výškové úrovně sousedního domu č. p. 731, hlavní římsa novostavby v úrovni čtvrtého nadzemního podlaží se nachází na srovnatelné výškové úrovni, přičemž je lokálně snižována na úroveň třetího podlaží za účelem citlivějšího měřítkového zapojení objektu do uliční fronty.

Záměr dle Studie Záměru plně respektuje i výškovou regulaci odvozenou od převažujícího charakteru okolní zástavby podle § 19 odst. 1 PSP. V daném území je dle současné regulace přípustná realizace staveb dosahujících výškové hladiny odpovídající převládajícím objektům v okolí, tj. zástavbě ve III. až V. výškové hladině podle ÚAP. Navrhovaný objekt na Pozemcích je hmotově a výškově navržen tak, že svou čtyřpodlažní hlavní římsou přímo navazuje na sousední čtyřpodlažní nárožní dům č. p. 731 na nároží Klapkovy a Střelničné, přičemž v části uliční fronty je výška dále redukována snížením římsy a ustupující páté podlaží je architektonicky potlačeno. Záměr tak stávající zástavbu nepřevyšuje, nýbrž její výškovou hladinu dorovnává a doplňuje, respektuje stávající výškové poměry a urbanistickou strukturu území a nevytváří z hlediska platné regulace prvek, který by narušoval charakter stabilizovaného území nebo vybočoval z výškové hladiny vymezené v ÚAP.

Uvedený závěr podporuje i skutečnost, že při přípravě Záměru Vlastník vycházel z předchozí plánované výstavby na Pozemcích výškově a objemově srovnatelné se Záměrem, konkrétně ze stavebního záměru „Bytový dům Klapkova“ na totožných, resp. širších pozemcích. Pro tento předchozí záměr polyfunkčního bytového domu o pěti nadzemních podlažích (poslední ustupující) a třech podzemních podlažích, s cca 40 bytovými jednotkami a dvěma komerčními jednotkami v parteru, vydal Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, souhlasné závazné stanovisko ze dne 24. 11. 2020, č. j. MHMP 1781255/2020, sp. zn. S-MHMP 1622931/2020, v němž stavební záměr výslovně posoudil jako přípustný v ploše SV – všeobecně smíšené ve stabilizovaném území a v souladu s charakterem okolní zástavby.

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 113 / Staré Kobylisy s kódem Z (04) O [S], tj. jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s heterogenní strukturou a obytným způsobem využití. Pro Pozemky Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální

podlažností 2 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků jsou současně vymezeny plochy s hodnotami 4 RNP až 6 RNP, zejména v protilehlém nároží ulic Střelničná, Klapkova a Chaberská, bezprostředně sousedícím s Pozemky, pro které je navržena hodnota 6 RNP.

Obr. 3 – navrhovaná regulace Pozemků Metropolitní plánem

Obr. 4 – navržená výšková regulace pro Pozemky a jejich okolí Metropolitním plánem

V tomto kontextu Vlastník považuje za nezbytné, aby Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům reflektoval jak platný Územní plán a stávající výškové poměry v území, tak připravovaný Záměr. Funkční zařazení lokality s obytným způsobem využití je za stávající situace akceptovatelné, problematická je však navržená maximální podlažnost 2 RNP, která neodpovídá reálnému měřítku a charakteru zástavby v dané části území, ani přiměřenému využití Pozemků v exponované poloze při křížení ulic Klapkova a Střelničná. Vlastník proto níže předkládá argumenty pro úpravu výškové regulace Pozemků spočívající v navýšení maximální přípustné podlažnosti z hodnoty 2 RNP na hodnotu 4 RNP, a to jak ve vztahu k obecným požadavkům, které musí návrh územně plánovací dokumentace podle stavebního zákona a prováděcích předpisů splňovat, tak ve vztahu k charakteru, měřítku a parametrům stávající a připravované zástavby v dotčeném území.

1) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Jak již Vlastník uvedl výše, připravuje na Pozemcích Záměr, který svým funkčním využitím, měřítkem i hmotovým a výškovým řešením odpovídá charakteru lokality 113 / Staré Kobylisy jako stabilizované obytné lokality s heterogenní strukturou. Krycí list lokality 113 / Staré Kobylisy výslovně uvádí, že cílem navržené regulace je „**dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Staré Kobylisy se strukturou heterogenní**“. Záměr tento cíl naplňuje tím, že v jednom z urbanisticky nejexponovanějších bodů lokality v nároží ulic Klapkova a Střelničná doplňuje stávající blokovou zástavbu o kompaktní, architektonicky kultivovaný dům s aktivním městským parterem, který jasně vymezuje uliční prostor a měřítkově i funkčně posiluje roli Klapkovy coby městské třídy s živým parterem.

Tomuto deklarovanému cíli však neodpovídá stanovení maximální podlažnosti Pozemků na úrovni 2 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků, zejména v protilehlém nároží ulic Střelničná, Klapkova

a Chaberská, Metropolitní plán navrhuje podlažnost 6 RNP, stávající sousední objekt na parc. č. 1330 má 4 nadzemní podlaží a v uličních průčelích podél severní strany Střelničné a části Klapkovy převažují právě čtyř- a vícepodlažní domy. Zachování podlažnosti do 2 RNP na Pozemcích a jejich bližšímu okolí tak nevede k ochraně existujících urbanistických hodnot, **nýbrž k podhodnocení reálně existujícího měřítka dotčené lokality a k vytvoření lokální „prohlubně“ ve výškové hladině zástavby v místě, kde je z hlediska charakteru lokality naopak žádoucí definovat jednoznačné městské nároží.** Místo scelování a posilování charakteru blokového města s aktivním parterem navrhovaná regulace konzervuje disproportionální snížení zástavby, které je v rozporu s urbanistickou logikou hlavní ulice a oslabením jejího městského charakteru.

Současný návrh Metropolitního plánu je proto ve vztahu k Pozemkům vnitřně nekonzistentní a nereflexuje skutečné parametry území ani deklarovaný cíl „dotvořit a posilovat“ charakter lokality Staré Kobylisy jako stabilizované obytné lokality s blokovou strukturou podél hlavních tříd. Namísto kultivovaného dovyplnění stávající struktury v jednom z jejích klíčových nároží vytváří regulaci, která zbytečně oslabuje výškové i prostorové vymezení ulice Klapkova a nevyužívá přirozený rozvojový potenciál Pozemků v místě s mimořádně dobrým napojením na veřejnou dopravu, služby a městskou infrastrukturu. **Takové řešení jde proti základní tezi pořizovatele Metropolitního plánu o dostředném, kompaktním rozvoji města, zahušťování a hospodárném využití již zastavěného území,** naopak udržuje nevyužitý potenciál pro vznik nového městského bydlení v lokalitě, která je z hlediska bytové funkce nadprůměrně vhodná.

Oproti tomu úprava regulace požadovaná Vlastníkem, spočívající v navýšení maximální podlažnosti na 4 RNP při zachování stávajícího obytného způsobu využití a aktivního parteru, deklarovaný cíl dotvoření a posílení charakteru lokality naplňuje, nikoli popírá. Novostavba bytového domu se čtyřmi plnohodnotnými podlažími a ustupujícím pátým podlažím výškově navazuje na sousední čtyřpodlažní dům č. p. 731, uliční frontu Klapkovy přiměřeně uzavírá a posiluje městský charakter nároží, aniž by vytvářela nepřiměřeně dominantní objem. Vzhledem ke stávajícímu rozptýlu výšek v lokalitě a k navržené vyšší podlažnosti v bezprostředním okolí Pozemků lze hodnotu 4 RNP na Pozemcích považovat za přirozené „dorovnání“ a dotvoření blokové struktury, nikoli za její nadužití či navýšení nad úroveň, kterou Metropolitní plán pro tuto část lokality jinak připouští.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně

známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimitu cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nešetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**,

který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponenti) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže

3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání

v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity regulace Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Z pohledu výškové regulace stanovená maximální podlažnost 2 RNP neobstojí v testu proporcionality ve smyslu citovaného rozsudku. Dle platného Územního plánu ve spojení s § 19 odst. 1 PSP se přípustná výšková hladina v daném území odvozuje od převažujícího charakteru okolní zástavby a výškových hladin uvedených v ÚAP. Jak plyne z ÚAP a z podkladů k Záměru, v bezprostředním okolí Pozemků převažují objekty zařazené do III. až V. výškové hladiny, tj. do výškového rozpětí cca 12,00 až 21,00 m, což odpovídá výšce čtyř – a vícepodlažních budov. Současně s ohledem na předchozí záměr „Bytový dům Klapkova“ výškově a objemově srovnatelný se stávajícím Záměrem, pro který vydal Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, souhlasné závazné stanovisko jako pro stavbu přípustnou v ploše SV ve stabilizovaném území a v souladu s charakterem okolní zástavby. Za této situace mohl Vlastník legitimně očekávat, že jeho Záměr, navazující výškou čtyř plnohodnotných a jednoho ustupujícího podlaží na stávající měřítko okolní zástavby, bude i nadále považován za územně plánovací regulaci předvídanou a akceptovatelnou variantu využití území. Namísto toho Metropolitní plán bez přesvědčivého odůvodnění plošně snižuje výškovou regulaci na hodnotu 2 RNP, která reálné výškové poměry území nereflektuje, a tím zasahuje do rozvojového potenciálu Pozemků způsobem, jenž zjevně není nezbytný k ochraně žádné konkrétní hodnoty území.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel, v intencích citované judikatury, vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj regulace v rámci téže lokality a v odůvodnění Metropolitního plánu přesvědčivě vysvětlit, proč není možné zvolit mírnější, méně omezující variantu výškové regulace. Tou je v případě Pozemků zejména nastavení maximální podlažnosti alespoň na hodnotu 4 RNP, která odpovídá jak reálné výškové hladině okolní zástavby, tak stávajícímu a dříve orgány územního plánování akceptovanému měřítku plánované zástavby na Pozemcích. Takové úvahy však v odůvodnění Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům zcela absentují. Neplyne z něj, že by nebylo možné sledovaného cíle dosáhnout méně invazivním způsobem. Výsledkem je změna výškového určení Pozemků, která neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení, nerespektuje legitimní očekávání Vlastníka a porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování.

4) Přiměřenost regulace

Dle výše uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že zásah do vlastnického práva je „*přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce*“.

Ve vztahu k Pozemkům je však patrné, že Metropolitní plán volí ve funkční i výškové regulaci variantu z pohledu Vlastníka nejvíce restriktivní, aniž by byly zvažovány mírnější alternativy, které by sledovaný cíl naplnily stejně účinně, avšak s menším dopadem do vlastnického práva.

V rovině výškové regulace je zásah do práv Vlastníka nepřiměřený. ÚAP a Studie Záměru prokazují, že v bezprostředním okolí Pozemků se nachází zástavba odpovídající vyšší výškové hladině, než jaká plyne z limitu 2 RNP stanoveného Metropolitním plánem pro Pozemky a jejich okolí. V uličních průčelích podél severní strany Střelničné a podél Klapkovy převažují čtyř- a vícepodlažní domy a bezprostřední sousední dům na parc. č. 1330 má 4 nadzemní podlaží. Jinými slovy, reálně existující měřítko okolní zástavby odpovídá alespoň čtyřpodlažnímu domu. Přesto však protilehlé nároží ulic Střelničná, Klapkova a Chaberská je Metropolitním plánem samo regulováno vyšší hodnotou 6 RNP. Za této situace není přiměřené, aby právě na Pozemcích byla stanovena nižší výšková regulace 2 RNP, a to navzdory tomu, že Záměr výškově přímo navazuje na sousední čtyřpodlažní dům č. p. 731 a skutečné měřítko okolní zástavby pouze „dorovnává“ a kultivovaným způsobem dotváří. Nastavení podlažnosti na 2 RNP tak nechrání žádnou dosud existující nižší výškovou hladinu, nýbrž uměle podhodnocuje skutečný stav území a brání Vlastníkovi navázat Záměrem na stávající výškové měřítko lokality.

Za těchto okolností Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům neproказuje, že zvolená výšková regulace je nezbytná v intenzitě, v jaké omezuje vlastnické právo Vlastníka, ani že byla vybrána varianta nejméně invazivní a nejšetnější k jeho právům. **Zachování a dokonce navýšení podlažnosti v jiných částech lokality na hodnoty 4 až 6 RNP, včetně bezprostředního protilehlého nároží, dokládá, že pořizovatel s mírnějšími variantami regulace v rámci téže lokality pracuje, avšak bez racionálního důvodu je na Pozemky neaplikuje.** Výšková regulace Pozemků v podobě maximální podlažnosti 2 RNP tak nesplňuje požadavek proporcionality ve smyslu citované judikatury. Cíle Metropolitního plánu by bylo možné dosáhnout i variantou nastavení podlažnosti na alespoň 4 RNP, která respektuje reálné měřítko lokality.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a diskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, podle platného Územního plánu jsou Pozemky zařazeny do stabilizované plochy SV – všeobecně smíšené, v jejímž rámci je při aplikaci § 19 odst. 1 PSP a ÚAP přípustná realizace zástavby výškově odpovídající převažujícím objektům v okolí, tj. čtyř- a vícepodlažním domům v III. až V. výškové hladině. V tomto regulačním rámci je možné realizovat Záměr, který svým funkčním využitím i výškovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a navazuje na stávající měřítko zástavby v nároží ulic Klapkova a Střelnická. Návrh Metropolitního plánu však nově stanoví pro Pozemky maximální podlažnost pouze 2 RNP, a to bez ohledu na skutečnost, že v bezprostředním okolí jsou vymezeny plochy s podlažností 4 až 6 RNP a stávající sousední objekt na parc. č. 1330 má 4 nadzemní podlaží. Ve srovnání s dosavadním výškovým určením podle Územního plánu a PSP, jakož i ve srovnání s reálnými výškovými poměry v území, jde o zásadní, a přitom nezdůvodněné omezení využitelnosti Pozemků, které vykazuje povahu hrubého nepoměru mezi stávající a nově navrženou regulací.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

V případě Pozemků však Metropolitní plán takové srovnání, jaké požaduje citovaná judikatura, neprovádí. Odůvodnění ve vztahu k lokalitě 113 / Staré Kobylice se omezuje na obecný popis historického vývoje a charakteru stabilizované obytné lokality s blokovou zástavbou podél hlavních ulic a solitérní zástavbou v zahradách. Zcela v něm však chybí konkrétní vysvětlení, proč bylo právě ve vztahu k Pozemkům nutné oproti dosavadní regulaci podle Územního plánu a PSP, která umožňovala výškové navázání na převládající čtyř – a vícepodlažní zástavbu, nově stanovit pevný limit 2 RNP. Metropolitní plán nikde nevykládá, z jakých důvodů a v jakém

rozsahu se odchyluje od dříve předpokládaného výškového využití Pozemků.

Totéž platí i pro výškovou regulaci jako takovou. Jak bylo výše doloženo, v bezprostředním okolí Pozemků se reálně vyskytují stavby odpovídající čtyř – a vícepodlažnímu měřítku a Metropolitní plán sám v těsném sousedství (zejm. v protilehlém nároží ulic Střelničná, Klapkova a Chaberská) připouští podlažnost až 6 RNP. Záměr na Pozemcích přitom navazuje výškovou úroveň na sousední čtyřpodlažní dům č. p. 731 a drží se v rámci výškové hladiny, kterou stávající regulace i předchozí kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování považovaly za akceptovatelnou. Metropolitní plán však nikde nevysvětluje, proč je nutné právě na Pozemcích výšku nových staveb omezit pod úroveň reálně existujícího měřítka okolní zástavby a pod úroveň, kterou sám v bezprostředním sousedství připouští, a proč nebylo možné připustit alespoň podlažnost 4 RNP, jež by realizaci Záměru umožnila při zachování výškové soudržnosti území.

Jelikož řádné a individualizované odůvodnění takto zásadní změny výškového určení Pozemků chybí a zároveň je zřejmé, že na Pozemky je uplatněna přísnější regulace než na srovnatelné okolní plochy v téže lokalitě, jeví se navržená výšková regulace jako diskriminační. Metropolitní plán tak ve vztahu k Pozemkům vykazuje vadu spočívající v nedostatečném odůvodnění, jež vede k jeho nepřezkoumatelnosti a tím i nezákonnosti ve smyslu závěrů citované judikatury.

II. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažil jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, že v lokalitě 113 / Staré Kobylisy bude pro pozemky parc. č. 1332/6, 1332/10 a 1344/3 v k. ú. Kobylisy maximální podlažnost stanovena ve výši 4 RNP namísto dosavadní hodnoty 2 RNP. Takto upravená výšková regulace umožní realizaci Záměru, který v souladu s platným Územním plánem a dosavadními parametry okolní zástavby dotváří a posiluje charakter lokality Staré Kobylisy jako stabilizované obytné lokality s blokovou strukturou a živým městským parterem podél hlavních tříd, při současném respektování výškové hladiny stávajících objektů v nároží ulic Klapkova a Střelničná a zachování přiměřeného měřítka nové zástavby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního

očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.

Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029126

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1777

Podatel | **OFSTONE s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7EH

Identifikátor podání Portálu Pražana | kcfwiky

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Námítka k textové části (souhlasná):Vlastník pozemků parc. č. 1332/6, 1332/10 a 1344/3 v k. ú. Kobylisy („**Pozemky**“), společnost **KLAPKOVA Development s.r.o.**, IČO: 233 03 689, se sídlem Křížíkova 710/30, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 424897 („**Vlastník**“), souhlasí s úpravou obsaženou v čl. 167 Metropolitního plánu a navrhuje, aby toto ustanovení bylo ve schvalovaném znění Metropolitního plánu zachováno. Vlastník si dovoluje upozornit na možnou výkladovou nepřesnost článku 167 Metropolitního plánu a navrhnout níže jeho zpřesnění.

*„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle ~~regulativ~~ **pokud splňují regulativy** Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.*

Odůvodnění

Vlastník s navrženým zněním článku 167 souhlasí s ohledem na přípravu svého záměru a již vynaložené finanční prostředky.

Článek 167 textové části Metropolitního plánu představuje nezbytný přechodový mechanismus, jenž chrání legitimní očekávání a investice vynaložené na projekty, u nichž bude řízení o povolení zahájeno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu. Takové záměry nebude nutné

po účinnosti Metropolitního plánu upravovat do souladu s novou územně plánovací dokumentací. Zachování článku 167 v navrženém znění proto přispívá k právní jistotě a kontinuitě rozhodování, aby záměry byly posuzovány ve shodě s parametry, pro něž byly odborně připraveny a projednány.

Zachování článku také přispívá k tomu, že v Praze po přijetí Metropolitního plánu nenastane zhroucení povolování připravovaných projektů a nedojde tak k propadu bytové výstavby. Důvodem je, že řada připravovaných projektů v jednom či více parametrech neodpovídá regulativům Metropolitního plánu, ale vyhovují zcela parametrům Územního plánu spolu s Pražskými stavebními předpisy.

I. Závěr

Z uvedených důvodů Vlastník žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby byl čl. 167 textové části v Metropolitním plánu ponechán.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů dosavadního ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu. Konkrétním úpravám textace viz podání nebude vyhověno.

Námítka

ID 3031511

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1777

Podatel | **OFSTONE s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02F3R

Identifikátor podání Portálu Pražana | xeayhs2b

Lokalita | 283, 805

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 1253/7, zapsaného na LV č. 59 pro katastrální území Troja, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník pozemku vznáší požadavek na zakres veřejné komunikace a vyznačení typu komunikace **plnou čarou**, nikoliv čárkovanou, která přísluší pěším cestám.

Požadavek na zakres cesty (cesta 1 a cesta 2) je vyznačen v obrazové příloze námítky.

Odůvodnění

Historie vzniku oblasti

Oblast Troja 283, část tzv. Masarykova čtvrť, je rozparcelovaná již v roce 1946 na 24 parcel ve vlastnictví soukromých majitelů, původně za účelem zástavby rodinnými domy. Jednotlivé parcely byly zastavěny domy pro rekreaci, viz přiložená katastrální mapa, obvykle v provedení jako dřevostavba. Řada objektů časem vyhořela a zanikla. Po vzniku Botanické zahrady v roce 1969 byla snaha vyvlastnit tyto parcely v její prospěch, což se odrazilo i v návrhu Územního plánu Prahy z roku 1999 zahrnutím oblasti do funkční plochy SO6. K přičlenění oblasti do Botanické zahrady ale nedošlo.

Lokalita je samostatně dopravně napojena na ulici Pod Havránkou, odkud je zásobována i inženýrskými sítěmi elektro a vodou. Odpad mají objekty řešeny individuální ČOV nebo jímkou. Plyn není zaveden.

Stávající zakres MPP ver 2025

Zakres veřejné komunikace

Oblast je obsluhována komunikací, veřejně přístupnou účelovou cestou Pod Havránkou, která má 2 rovnoběžné větve a umožňuje pěší i vozidlový přístup. Požadujeme vyzvačit typ komunikace plnou čarou, nikoli čárkovanou, která přísluší pěším cestám.

Každá z 24 parcel má svoje dopravní napojení na tuto komunikaci. Povrch je šterkově-hlinitý.

Požadavek na zakres cesty¹ a cesty²

Rovněž MČ Troja ve své připomínce „Importovaná - Připomínka 62“ požaduje zakreslit cestu¹, ze které vychází východo-západní cesta Havránka přes území Botanické zahrady, ve znění připomínky:

318.4 - Požadavek doplnit uliční propojení

Požadavek doplnit uliční propojení z Úvozu do cesty Havránka.

Text zdůvodnění: Zakreslení uličního propojení z Úvozu do cesty Havránka v MP chybí.

Důležité spojení východní a západní části Troje. Průjezd a průchod

východo - zapadnim směrem přes Botanickou zahradu je třeba obnovit a

dlouhodobě stabilizovat historickou cestou Havránka. Rozhodnutí ODO

P7 o uzavření cesty bylo soudem pravomocně zrušeno. ...

Důkaz: potvrzení existence veřejné účelové komunikace, foto přístupové cesty¹ a cesty² (uvedeno v příloze námítky)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze drobná korekce trasy předmětné pěší prostupnosti, tj. nikoliv úprava zatřídění komunikace (pěší na vozidlovou), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné

infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031512

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1777

Podatel | **OFSTONE s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02F3R

Identifikátor podání Portálu Pražana | xeayhs2b

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Námítka k pozemkům: Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 1253/7, zapsaného na LV č. 59 pro katastrální území Troja, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník pozemku vznáší požadavek na změnu regulace pozemku, potažmo celé předmětné lokality, na typ **Zastavitelná rekreační lokalita a plocha** podle Článku 64 MPP.

Odůvodnění

Charakter lokality

Oblast obsahuje 15 staveb, zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí KN, které jsou převážného typu Dům pro rekreaci. Požadujeme tedy upravit cílový charakter lokality na oblast k individuální rekreaci, aby cílový charakter byl v souladu s převažujícím stávajícím charakterem lokality.

Jednotlivé rekreační objekty na parcelách:

1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32m²1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m²1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47m²1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev.č. 159, HPP 76m²

1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, e.č. 150, HPP 25m²

1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26m²

1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19m²

1253/14 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31m²

1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105m²

1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m²

1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39m²

1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38m²

1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35m²

1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46m²

1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118m²

Katastrální mapa

Z uvedeného seznamu a katastrální mapy tedy vyplývá, že převážný **charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci**. V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu tedy požadujeme zachování této převažující funkce podle článku 64 „Zastavitelná rekreační lokalita“, který popisuje regulativ podle PSP takto:

„§ 69 PSP Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady

Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80 m² hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.“

Oblast je rozdělena na 24 parcel, se samostatným oplocením, samostatným dopravním napojením na veřejnou komunikaci, samostatnými přípojkami inženýrských sítí, s odlišnými vlastníky parcel s vlastnickým, nikoli nájemním vztahem o pozemku.

U Zahrádkových osad je naopak typickým charakterem společné oplocení, jediný vlastník pozemků (svaz), jediné odběrné místo médií (voda, elektro), společným sociálním zařízením, klubovnou, jediným dopravním napojením.

V prvním návrhu MPP z 2018 byla takto tato plocha správně definována v rámci lokality 857 Trojské svahy jako **Rekreační objekty**.

V druhém návrhu z 2022 je už tato plocha přeřazena do typu **Zahrádková osada**, která dovoluje umístění objektů do 25m2 zastavěné plochy a HPP 50m2. Jak je vidět z výčtu objektů, polovina stávajících objektů by tak nesplnila regulativ pro HPP a převážná část objektů by nesplnila regulativ typu objektu (jde o rekreační objekty), pokud by pořizovatel územního plánu definoval charakter lokality jako Zahrádková osada.

Charakter lokality v návrhu MPP 2025 neodpovídá definici Zahrádkové osady podle bodu 3, článku 111.

Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou SO6. **Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s aktuálním charakterem území.**

Požadavek na úpravu:

Popis cílového stavu lokality v krycím listě MPP 283 je tedy nesprávný, když je tam uvedeno „V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada.“, požadujeme změnu popisu lokality na „V severozápadní části lokality se nachází oblast **rekreačních domů**.“

Cílový charakter lokality je navržen nesprávně a požadujeme ho přeartovat na typ **Zastavitelná rekreační lokalita a plocha** podle Článku 64 MPP.

Důkaz: katastrální mapa se zákresem objektů, ortofoto mapa (uvedeno v příloze námítky)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti

a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031513

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1777

Podatel | **OFSTONE s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02F3R

Identifikátor podání Portálu Pražana | xeayhs2b

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Námítka k textové části (krycí list lokality): Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 1253/7, zapsaného na LV č. 59 pro katastrální území Troja, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník pozemku vznáší požadavek na změnu cílového stavu lokality v krycím listě MPP 283 na změnu popisu lokality na „V severozápadní části lokality se nachází oblast **rekreačních domů**.“

Odůvodnění

Charakter lokality

Oblast obsahuje 15 staveb, zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí KN, které jsou převážného typu Dům pro rekreaci. Požadujeme tedy upravit cílový charakter lokality na oblast k individuální rekreaci, aby cílový charakter byl v souladu s převažujícím stávajícím charakterem lokality.

Jednotlivé rekreační objekty na parcelách:

1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32m²1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m²1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47m²1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev.č. 159, HPP 76m²

1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, e.č. 150, HPP 25m²

1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26m²

1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19m²

1253/14 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31m²

1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105m²

1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m²

1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39m²

1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38m²

1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35m²

1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46m²

1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118m²

Z uvedeného seznamu a katastrální mapy tedy vyplývá, že převážný **charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci**. V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu tedy požadujeme zachování této převažující funkce podle článku 64 „Zastavitelná rekreační lokalita“, který popisuje regulativ podle PSP takto:

„§ 69 PSP Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady

Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80 m² hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.“

Oblast je rozdělena na 24 parcel, se samostatným oplocením, samostatným dopravním napojením na veřejnou komunikaci, samostatnými přípojkami inženýrských sítí, s odlišnými vlastníky parcel s vlastnickým, nikoli nájemním vztahem o pozemku. U Zahrádkových osad je naopak typickým charakterem společné oplocení, jediný vlastník pozemků (svaz), jediné odběrné místo médií (voda, elektro), společným sociálním zařízením, klubovnou, jediným dopravním napojením.

V prvním návrhu MPP z 2018 byla takto tato plocha správně definována v rámci lokality 857 Trojské svahy jako **Rekreační objekty**.

V druhém návrhu z 2022 je už tato plocha přeřazena do typu **Zahrádková osada**, která dovoluje umístění objektů do 25m² zastavěné plochy a HPP 50m². Jak je vidět z výčtu objektů, polovina stávajících objektů by tak nesplnila regulativ pro HPP a převážná část objektů by nesplnila regulativ typu objektu (jde o rekreační objekty), pokud by pořizovatel územního plánu definoval charakter lokality jako Zahrádková osada.

Charakter lokality v návrhu MPP 2025 neodpovídá definici Zahrádkové osady podle bodu 3, článku 111.

Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou SO6. **Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s aktuálním charakterem území.**

Požadavek na úpravu:

Popis cílového stavu lokality v krycím listě MPP 283 je tedy nesprávný, když je tam uvedeno „V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada.“, požadujeme změnu popisu lokality na „V severozápadní části lokality se nachází oblast **rekreačních domů**.“

Cílový charakter lokality je navržen nesprávně a požadujeme ho přeřadit na typ **Zastavitelná rekreační lokalita a plocha** podle Článku 64 MPP.

Důkaz: katastrální mapa se zákresem objektů, ortofoto mapa (uvedeno v příloze námítky)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek na úpravu krycího listu byl prověřen a byl shledán jako neodůvodněný. Popis cílového charakteru lokality upraven nebude, jedná se o vymezení existující zahrádkové osady – je vymezena plocha podrobnějšího strukturálního členění – zahrádková osada.

Pořizovatel vyhodnotil jako odpovídající stávající textaci: "V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada, která potvrzuje stav v území."

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029127

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1778

Podatel | **ŘEŘICHA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2S5

Identifikátor podání Portálu Pražana | kcm6swuk

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pod Písečnou - posun hranice lokalit dle skutečného stavu území

Vyjádření

Žádáme změnu zařazení parcel 962/6, kú. Troja dle stávající návrhu MP a to v těchto bodech:

1. Přesunutí předmětné parcely a přičlenění k lokalitě „114 / Kobylisy Z (04) O [S]“ (v Z02 Hlavní výkres struktury). To sebou přináší zároveň:

o Přesunutí parcely z plochy – nazastavitelné rekreační lokality (ovocný sad, zahrada) do zastavitelné obytné lokality

Odůvodnění

Předmětný pozemek leží na hranicích uvedených lokalit a ploch a proto žádáme o posunutí těchto hranic a přesunutí předmětného pozemku, respektive případně i logicky v linii navazujících pozemků, do zastavitelné obytné lokality Kobylisy. A to především proto, že při detailním posouzení na místě náleží ze všech hledisek právě k sousední ploše a lokalitě zástavby Kobylis a nikoli k ploše a lokalitě zeleně, ke které jsou přiřazeny v návrhu nyní.

Blíže jsou doklady k tomuto tvrzení připojeny v odůvodnění a v přílohách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací,

respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

Na daných parcelách se momentálně žádná stavba nenachází. V rámci změny druhu pozemku na plochu zastavitelnou nebude vyhověno, jelikož se dané plochy nacházejí v otevřené krajině, která je nezastavitelným územím dle čl. 7. Potřeba vymezit a stabilizovat okraj města a definovat tak hranice jeho budoucího rozvoje vychází z deseti tezí MPP. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině. Hranice zastavitelného území je vymezená v grafické části například ve výkrese Z02. Zároveň se dané pozemky nacházejí v rekreační lokalitě nezastavitelné, kde jsou určité druhy staveb přípustné dle čl. 65.

V nezastavitelné rekreační lokalitě je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby například pro zemědělství, lesnictví apod. V dosavadním ÚP SÚ jsou dané pozemky vymezeny jako sady, zahrady a vinice bez ploch určených k obytnému využití na daných parcelách. Stávající budovy či menší areály s budovami, které se v otevřené krajině ojediněle vyskytují a jsou součástí jejího charakteru, jsou pro účely MPP označeny jako samoty. Jako samoty jsou v MPP vymezeny vybrané zastavěné stavební pozemky nebo jejich soubory dle stavu katastru nemovitostí k 28. 2. 2023 včetně přilehlých komunikací a jsou zobrazeny ve výkrese Z 02. Vymezení nových rozvojových ploch v tomto území a rozšíření zastavitelného území by bylo v rozporu s koncepcí MPP, v rozporu s nadřazenou dokumentací a ani na základě právního stavu definovaného dosavadním ÚP SÚ k tomu není důvod.

Na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový

stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl

do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Námítka

ID 3029129

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1779

Podatel | **CICVÁREK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5U4

Identifikátor podání Portálu Pražana | kdfaz8nx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k plánu pro Prahu 15

Vyjádření

Podatel výše označil jednotlivé nedostatky upraveného návrhu metropolitního plánu - respektive návrhu metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání - pro které se domnívá, že by mělo dojít k jeho přepracování, a to v kontextu přiloženého dokumentu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035405 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035405

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1779

Podatel | **CICVÁREK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5U4

Identifikátor podání Portálu Pražana | kdfaz8nx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Měcholupy

Vyjádření

Požaduji přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Odůvodnění

I. Úvod a stručná geneze celé věci

[1] V úvodu svých námitek považuje podatel za vhodné nejprve akcentovat, že předmětem projednáváné věci je pořízení nového Územního plánu města Prahy (metropolitního plánu) [dále jen „metropolitní plán“], které bylo zahájeno na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2. Pořizovatelem metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy [dále jen „pořizovatel“].

[2] S ohledem na značný časový úsek, po který se proces pořizování metropolitního plánu vede, má podatel za nutné alespoň ve stručnosti shrnout nejzásadnější okamžiky a popsat genezi celého procesu.

[3] Hlavní město Praha, IČO 00064581, se sídlem magistrátu Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 [dále jen „město“], má v současné době platný a účinný územní plán – Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy – schválený usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 9. 9. 1999, č. 10/05 [dále jen „územní plán sídelního útvaru“].

[4] Podatel je spoluvlastníkem pozemků par. č. 117/1, par. č. 117/2 – součástí je stavba rodinného domu č. p. 229, zapsaných na LV č.16, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální

pracoviště Praha, pro katastrální území Horní Měcholupy [dále jen „nemovitosti podatele“].

[5] Nemovitosti podatele jsou potom již od prvopočátku metropolitním plánem zahrnuty do lokality č. 374 Horní Měcholupy, která je charakterizována jako: [a] zastavitelná stavební; [b] struktura zahradního města; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Do stejné lokality byly zahrnuty i pozemky par. č. 512/8 a par. č. 512/15 v katastrálním území Horní Měcholupy [dále jen „řešené pozemky“]. Spolumajiteli jsou fyzické osoby.

[6] V rámci návrhu metropolitního plánu byla u řešených pozemků stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. Na základě výsledků společného jednání došlo k úpravě metropolitního plánu, kdy nově byla na řešených pozemcích stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 2.

[7] Důvodem zmiňované úpravy pak byla snaha o „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“ K velkému překvapení (nejen) podatelky došlo po veřejném projednání k další úpravě, kdy řešené pozemky byly převedeny z lokality 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. [pozn. upravený návrh metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání bude dále označován pouze jako „upravený návrh metropolitního plánu“]

[8] Lokalita č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. je charakterizována jako: [a] zastavitelná stavební; [b] modernistická struktura; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná.

[9] Společně s výše uvedenou změnou došlo i ke zcela zásadní změně výškové regulace. Podle návrhu se řešené pozemky nacházejí především v lokalitě, u které se umožňuje realizace až 6 nadzemních podlaží. K prokázání této skutečnosti podatel přikládá výřez z webové aplikace plan.praha.eu, která obsahuje verzi upraveného metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání. (obr. výřez z grafické části S 03 výškové regulace se znázorněním řešených pozemků)

[10] Bylo by potom chybou opominout zmínit, že změna výškové regulace se týká i pozemků par. č. 512/6 a par. č. 512/1 v katastrálním území Horní Měcholupy. K této skutečnosti se potom navrhovatel vrací níže v textu. Vlastníkem pozemku par. č. 512/6 je potom město. Naopak spoluvlastníky pozemku par. č. 512/1 jsou fyzické osoby, které jsou zároveň spoluvlastníky i řešených pozemků. (poznámka pod čarou Viz krycí list pro lokalitu 374 Horní Měcholupy, který byl součástí upraveného návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání.)

[11] Jelikož přeřazení řešených a dalších pozemků z lokality č. 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I., jakož i změnu výškové regulace považuje podatel za zcela překvapivý a nedůvodný krok, který odporuje platné a účinné právní úpravě, podává proti upravenému návrhu metropolitního plánu své relevantní námítky které následujícím a konkretizujícím způsobem odůvodňuje:II. Legitimace k podání námitek

[12] V úvodu této části podatel připomíná, že proces pořizování metropolitního plánu se s odkazem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů řídí právní úpravou zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů [dále jen „předchozí stavební zákon“].

[13] Ostatně ve zmiňovaném ustanovení se stanoví, že bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.

[14] Podle předchozího stavebního zákona lze proti návrhu územního plánu uplatňovat jednak připomínky a jednak námítky, které jsou privilegovanou formou připomínek. V souladu s § 52 odst. 2 předchozího stavebního zákona mohou námítky podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

[15] Dotčenými pozemky a stavbami se přitom nerozumí pouze nemovité věci, které se nachází v ploše, u které dochází ke změně, ale i další nemovitosti. Nemusí se nutně jednat ani o sousední nemovité věci, jak ostatně připomíná i komentářová literatura.(pozn. pod čarou:2 K tomu srov. FIALOVÁ, Eva. § 52 [Veřejné projednání návrhu územního plánu]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 276.)

[16] Obdobný názor zastává i soudní rozhodovací praxe, která dospěla k závěru, že „mezující soused má právo uplatnit námítky vždy; nemezující soused“ výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci.“

[17] V daném případě se výše zmiňovaná změna výškové regulace dotkla i pozemku par. č. 512/1 v katastrálním území Horní Měcholupy [dále jen „pozemek par. č. 512/1“], který přímo sousedí s nemovitostmi podatele, tj. podatel je tedy bezpochyby „mezujícím“ sousedem.

[18] V daném případě nelze pochybovat o tom, že podatel je mezujícím soudem, kdy s odkazem na výše uvedený rozsudek Nejvyššího správního soudu je nutné této přiznat postavení osoby, která může proti upravenému návrhu metropolitního plánu uplatnit námítky.

[19] Jestliže by však pořizovatel s městem posoudili situaci jinak – byť by tento postup byl přímo rozporný s judikaturou správních soudů – musí podatel doplnit, že v daném případě je provedenou změnou přímo dotčena na svých právech, kdy se jedná o okolnost, pro kterou je nutné podateli přiznat aktivní legitimaci k podání námitek, a to v kontextu soudní rozhodovací praxe.

[20] V souvislosti s výše uvedeným musí podatel doplnit, že dotčení svých práv spatřuje zejména v tom, že díky provedené změně bude možné řešené pozemky zastavit stavbou až o šesti patrech, kdy realizace takové stavby by zcela zásadním způsobem zasáhla do soukromí a pohody bydlení podatelky a naprosto by narušila charakter území. do soukromí a pohody bydlení podatelky a naprosto by narušila charakter tohoto území.

[21] S ohledem na bezprostřední blízkost řešených pozemků potom nelze ani vyloučit případné imise hluku či zastínění nemovitostí podatelky. Již v současné době je přitom uvažováno o realizaci stavby bytového domu na řešených pozemcích, pročež se nejedná o žádné nepodložené obavy podatelky. K tomuto podatel přikládá vyjádření Městské části Praha 15 ze dne 12. 11. 2025, č. j. ÚMČ P15 148370/2025. Z přiloženého vyjádření rovněž vyplývá i důrazný nesouhlas městské části a veřejnosti s realizací plánovaného záměru (bytového domu) na řešených pozemcích. (pozn. pod čarou3 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS.)Důkazy: □ Vyjádření Městské části Praha 15 ze dne 12. 11. 2025, č. j. ÚMČ P15 148370/2025

[22] Na základě výše uvedeného tedy podatel proti upravenému návrhu metropolitního plánu uplatňuje své důvodné námítky. Jestliže by se potom pořizovatel s městem neztotožnili s názorem podatele o tom, že této náleží právo uplatnit námítky, bylo by nutné toto podání vypořádat jako připomínky ve smyslu § 52 odst. 3 předchozího stavebního zákona.

III. Námítky k upravenému návrhu metropolitního plánu

[23] Pro větší přehlednost bude podatel své námítky dělit do větších obsahově souladných celků. Nejprve se podatel vyjádří k vývoji regulace na řešených pozemcích, byť o této stručně pojednala již výše. 1) vývoj regulace na řešených pozemcích regulace dle platného územního plánu sídelního útvaru

[24] Podle platného územního plánu sídelního útvaru jsou řešené pozemky zařazeny do plochy s funkčním způsobem využití plocha SV-F – všeobecně smíšené (obr.výřez grafické části).

[25] Do stejné plochy je přitom z části zařazen pozemek par. č. 512/6, z části se pak nachází v ploše s funkčním způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Naopak pozemek par. č. 512/1 se z části nachází v ploše s funkčním způsobem využití OB – čistě obytné a z části se rovněž nachází v ploše s funkčním způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy (obr.grafické části ÚP).

[26] Pro plochu s funkčním využitím plocha SV-F – všeobecně smíšené stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: HLAVNÍ VYUŽITÍ Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu

s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.(tabulka MVÚ platného ÚP)[27] Pro plochu s funkčním využitím plochy ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: **HLAVNÍ VYUŽITÍ** Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa. **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace. **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.[28] Pro plochu s funkčním využitím plochy OB – čistě obytné stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: **HLAVNÍ VYUŽITÍ** Plochy pro bydlení. **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení,

kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. regulace dle návrhu metropolitního plánu pro společné jednání a veřejné projednání

[29] Podle návrhu metropolitního plánu pro společné jednání byly řešené pozemky a pozemky par. č. 512/1 a par. č. 512/6 společně zařazeny do lokality č. 374 Horní Měcholupy. Na všech těchto pozemcích přitom byla z části stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. V případě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání potom došlo ke změně výškové regulace, kdy regulovaný počet nadzemních podlaží byl snížen na 2. (obr. výřez MPP)(Obr. výřez z krycího listu pro lokalitu č. 374 Horní Měcholupy v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání)(Obr. výřez z grafické části S 03 v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání)[30] Pro lepší ilustraci je ve výřezu vymezen červený obdélník, který zachycuje místo, na kterém se řešené pozemky primárně nachází. Dále se v tomto obdélníku zčásti nachází i pozemky par. č. 512/1 a par. č. 512/6. Lokalita č. 374 Horní Měcholupy je charakterizována následovně: [a] zastavitelná stavební; [b] struktura zahradního města; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Individuální regulativy pak nejsou pro tuto lokalitu stanoveny. regulace podle upraveného návrhu metropolitního plánu

[31] Podle návrhu metropolitního plánu byly řešené pozemky a pozemek par. č. 512/6 přeřazeny do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. Naopak pozemek par. č. 512/1 zůstal zařazen do lokality č. 374 Horní Měcholupy.

[32] U lokality č. 374 Horní Měcholupy došlo k zachování již výše uvedené charakteristiky lokality; stejně tak nedošlo ani k doplnění individuálních regulativů. Lokalita č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I.

je pak charakterizována následovně:[a] zastavitelná stavební; [b] modernistická struktura; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Ani pro tuto lokalitu přitom upravený návrh metropolitního plánu nestanovuje žádné individuální regulativy. (Obr. výřez z grafické části – Z 02 Hlavní výkres struktury v podobě dle upraveného návrhu metropolitního plánu)

[33] Upraveným návrhem metropolitního plánu potom došlo ke změně výškové regulace, kdy tuto skutečnost podatel prokazuje níže přiloženým výřezem z grafické části. (Obr. výřez z grafické části – S 03 Schéma výškové regulace se znázorněním výše uvedených pozemků)

[34] I když se potom jedná o zcela zásadní změny, nenachází podatel v dokumentaci metropolitního plánu žádné konkrétní odůvodnění toho postupu, což podatel ještě rozvede v navazujícím textu. 2) nezákonnost upraveného návrhu metropolitního plánu

[35] Podatel považuje nynější upravený návrh metropolitního plánu za nezákonný v širším slova smyslu (largo sensu), a to pro níže uvedené důvody.

[36] Již zde má podatel za vhodné upozornit na to, že v blízkosti řešených pozemků, na kterých by mělo dojít k realizaci záměru v podobě bytového domu, se nachází toliko zástavba nízkopodlažních rodinných domů. Nejbližším bytovým je potom stavba č. p. 476 a č. p. 477, která se nachází ve vzdálenosti cca 150 m, kdy tato navíc má pouze 3 nadzemní podlaží.

[37] Případně realizovaný bytový dům se 6 podlažími by tedy byl skutečnou, sic nežádoucí, dominantou území, kdyby tento narušoval jeho současný ráz. V daném případě nelze připustit ani potenciální argument zástavbou umístěnou na východ od ulice Milánská, která se sestává z několika bytových domů.

[38] Nejbližší z bytových domů je totiž od řešených pozemků vzdálen cca 350 m. K tomu je nutné doplnit, že mezi řešenými pozemky a bytovými domy se navíc nachází plochy parkovišť a nízkopodlažní stavba pro obchod. Nemůže být tedy hovořeno o tom, že by případná realizace bytového domu (či jiné výškové stavby) dotvořila „charakteristickou“ zástavbu.

[39] Dále je vhodné doplnit, že proti zastavění řešených pozemků výškovou stavbou se vyjádřila i širší veřejnost, kterou podpořilo i Zastupitelstvo Městské části Praha 15. Důkazy: □ Usnesení Zastupitelstva Městské části Praha 15 ze dne 11. 12. 2024, č. Z-99,

[40] Podateli je dále známo, že proti upravenému návrhu metropolitního plánu by měla obsahově podobnou připomínku uplatnit

i sama Městská část Praha 15. Nelze potom odhlédnout od skutečnosti, že stejně jako město má i městská část povinnost pečovat o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

[41] Je tedy nepopíratelným faktem, že by ze strany pořizovatele a města mělo být významným způsobem přihlédnuto nejen k těmto námítkám, ale i připomínkám městské části, která má přímý a nezprostředkovaný vztah ke svému území, přičemž i zná potřeby svých občanů. a) nepřezkoumatelnost upraveného návrhu metropolitního plánu

[42] Ze strany podatele je obsahu upraveného návrhu metropolitního vyčítána určitá nepřezkoumatelnost, která má zcela zásadní dopady do práv podatele. I právě vlivem nepřezkoumatelnosti upraveného návrhu metropolitního plánu nemá podatel možnost uplatňovat zcela konkrétní námítky, neboť v některých případech podatel zkrátka nemá žádnou objektivní možnost, jak by mohla seznat důvody pro zcela zásadní změnu regulace, kterou navíc město a pořizovatel dříve sami prosazovali.

[43] Vadu nepřezkoumatelnosti lze rozlišovat na nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost a nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. Za nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost lze přitom označit takový správní akt (primárně rozhodnutí), který obsahuje rozporné či jiným způsobem nesrozumitelné údaje (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2014, č. j. 9 As 22/2014-30). Nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost se přitom nevyhýbá ani opatření obecné povahy, jak ostatně dokládá rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010-130, č. 2445/2011 Sb. NSS.

[44] Nesrozumitelnost upraveného návrhu metropolitního plánu podatel spatřuje ve vzájemně si odporujících informacích, které se v návrhu nachází. Podle upraveného návrhu metropolitního plánu se řešené pozemky mají nacházet ve stabilizované lokalitě, kterou textová část metropolitního plánu definuje jako lokalitu „s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru“.

[45] Za situace, kdy se na okolních pozemcích primárně nachází nízkopodlažní stavby, považuje podatel za nesrozumitelné, že dochází k rozvolnění výškového regulativu, když více patrové stavby skutečně nejsou pro danou lokalitu běžné (charakteristické) a návrhem je „na sílu“ vytvářena anomální výšková regulace. (pozn pod čarou: 4 Podpůrně k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2014, č. j. 6 AOs 2/2013-95.)

[46] Nesrozumitelnost potom může založit i to, nemá-li obsah opatření obecné povahy oporu ve zjištěném skutkovém stavu. V rozporu se skutkovým stavem je potom zařazení řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do modernistické struktury ve smyslu čl. 47 textové části upraveného návrhu metropolitního plánu.

[47] Modernistická struktura je přitom definována jako „urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.“ Pro tuto strukturu je přitom stanovena zásada prostorového uspořádání v následujícím znění: „d) výškové uspořádání je ustálené, má zpravidla dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.“

[48] Již při zběžném nahlédnutí do mapových portálů (ortofotomap) je seznatelné, že řešené pozemky a jejich bezprostřední okolí neodpovídá modernistické struktuře. Jelikož v daném případě absentuje i odůvodnění zařazení do tohoto typu struktury, je tímto dána i nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů.

[49] Podatel dále musí rozebrat i nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. I opatření obecné povahy – jakožto smíšený správní akt – musí obsahovat odůvodnění, což výslovně stanoví § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů [dále jen „správní řád“]. Odůvodnění opatření obecné povahy přitom musí splňovat stejné požadavky jako odůvodnění rozhodnutí dle § 68 odst. 3 správního řádu [viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, č. 1795/2009 Sb. NSS]. [50] I na odůvodnění opatření obecné povahy je nutné přiměřeně vztáhnout soudní rozhodovací praxi, která se věnuje odůvodnění rozhodnutí. Odůvodnění musí obsahovat vymezení důvodů a úvah, které vedly ke stanovení regulace o konkrétním obsahu. Obsah této povinnosti rozvíjí konstantní soudní rozhodovací praxe. Pouze pro přiblížení si podatel dovoluje krátce citovat některé z vybraných rozsudků a komentářové literatury: □ „Ze správního řádu vyplývá, že odůvodnění územního plánu jako opatření obecné povahy musí splňovat obecné náležitosti kladené na odůvodnění správního rozhodnutí, zejména se uvedou důvody rozhodnutí, podklady, z nichž správní orgán při vydávání opatření obecné povahy vycházel, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 SpŘ). Nesplnění výše uvedených požadavků na odůvodnění způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy. Součástí odůvodnění územního plánu je také vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4 SpŘ) a rozhodnutí o námitkách (§ 172 odst. 5 SpŘ). Rozhodnutí o námitkách obsahuje své vlastní odůvodnění, které musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost uvedeným výše, tj. musí mimo jiné naplňovat požadavky § 68 odst. 3 SpŘ.“ □ „[...] podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy

obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“ □

„Odůvodnění územního plánu má mít základní obsahové náležitosti odůvodnění správního rozhodnutí (srov. § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu). V odůvodnění je tudíž třeba uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Totéž platí i pro odůvodnění rozhodnutí o námitkách proti územnímu plánu, které je součástí odůvodnění, a proto je třeba je vnímat ve vzájemných souvislostech s ostatními částmi opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, čj. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS).“ (pozn. pod čarou: 5 K tomu např. srov. Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 6. 2010, č. j. 9 As 66/2009-46. Obdobně pak rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2014, č. j. 4 As 109/2013-48 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2021, č. j. 6 As 303/2020-46.6 MACHAČKOVÁ. Stavební zákon. s. 284–285.)[51] V tomto konkrétním případě není primárně seznatelné, které důvody a úvahy vedly k přeřazení řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. K tomuto podatel podotýká, že význam odůvodnění v tomto případě podtrhuje skutečnost, že zmiňované a okolní nemovitosti svým charakterem spíše odpovídají regulativům lokality č. 374 Horní Měcholupy. Absence řádného odůvodnění potom může vést k méně či více důvodným úvahám o případné libovůli (a to při reflexi předchozích verzí návrhu metropolitního plánu).

[52] Pro vyloučení případných pochybností podatel zdůrazňuje, že přeřazením z jedné lokality do druhé došlo i ke změně typu struktury, a to ze struktury zahradního města na modernistickou strukturu.

[53] Stejnou nedostatečnost odůvodnění lze vytknout i změně výškového regulativu. K této změně se lze pouze dočíst, že po veřejném projednání došlo u ploch produkce ke sjednocení výškových regulativů dle vyšších částí areálů, které se v těchto

plochách nachází. Co však vedlo ke změně výškového regulativu u jiných ploch, zůstává tajemstvím. Nelze potom opominout, že podrobně by měl být odůvodněn i zcela zásadní odklon od dřívějších návrhů metropolitního plánu, které počítaly s tím, že se na řešených pozemcích a v jejich okolí budou nacházet pouze nízkopodlažní stavby. (pozn. od čarou:7 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136.8 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35.)

[54] Podatel potom znova připomíná, že ve krycím listu pro lokalitu 374 Horní Měcholupy, který byl součástí upraveného návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání, bylo výslovně stanoveno, že snahou města a pořizovatele bylo „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“ Nelze tedy spekulovat o tom, zdali se jedná o odklon od původních snah či nikoliv, neboť názoru podatele přisvědčuje i obsah dokumentace metropolitního plánu.

[55] S odkazem na výše uvedené podatel namítá, že upravený návrh metropolitního plánu je nepřezkoumatelný, a to jednak pro nesrozumitelnost a jednak pro nedostatek důvodů. Nepřezkoumatelnost je přitom jednou z nejzávažnějších vad, pro kterou je obecně nutné správní akt zrušit. [56] Závěrem podatel pouze podotýká, že v odůvodnění textové části upraveného návrhu metropolitního plánu je opakovaně užíván argument v podobě, že bylo vyhověno požadavkům jednotlivých městských částí. Příkladem lze zmínit str. 01-3, 01-4, 01-5 či 01-7. V případě, že bude ze strany Městské části Praha 15 podána výše zmiňovaná připomínka, přičemž zároveň nedojde v ní k požadovaným změnám, bude nutné se v odůvodnění podrobně vypořádat s důvody, pro které nebylo požadavku městské části vyhověno, byť právě na obsah požadavků městských částí a jejich vyhovění se pořizovatel s městem velmi často odvolává. b) nesoulad upraveného návrhu metropolitního plánu s cíli a úkoly územního plánování a porušení principu kontinuity územního plánování

[57] Ustanovení § 18 odst. 1 předchozího stavebního zákona označuje za cíl územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, které budou spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, přičemž budou uspokojeny potřeby současné generace, a to bez ohrožení podmínek života generací budoucích.

[58] Územní plánování pak zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně

prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (viz § 18 odst. 2 předchozího stavebního zákona).

[59] Podatel je přesvědčen, že upravený návrh metropolitního plánu nesměruje k zajištění vyváženého stavu, kdy bezdůvodně dává přednost vytváření předpokladů pro výstavbu před ostatními aspekty (například před příznivým životním prostředím). Životním prostředím se rozumí vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje; jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie. (pozn. pod čarou:9 K tomu srov. § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.)

[60] V současné chvíli se v řešeném území – primárně na pozemku par. č. 512/8 a par. č. 512/1 – nachází značné množství vzrostlých stromů. Vzrostlé stromy potom tvoří zelený pás, který funguje jako přírodní bariéra, která pohlcuje prachové částice – například suspendované částice PM_{2,5} a PM₁₀ – které vznikají vlivem automobilového provozu na sousedící pozemní komunikaci.

[61] Vznikající prachové částice potom vedou ke snižování kvality ovzduší, která zapříčiňuje nejen rozvoj chronických onemocnění, ale často má i vysoký podíl na smrtelnosti lidí v okolí. Ke zdravotním rizikům zapříčiněným nízkou kvalitou ovzduší se přitom vyjadřují nejen tuzemské subjekty, ale i mezinárodní zdravotnické organizace (například Světová zdravotnická organizace). Automobilová doprava je potom i významným emitentem benzo[a]pyrenu, který je karcinogenní a mutagenní látkou, jež mimo jiného i dráždí oči, nosní dutinu, krk, průdušky a má rovněž negativní účinky na ledviny a játra.

[62] Obdobně potom zelený pás pohlcuje i hlukové imise spojené s provozem na pozemní komunikaci. Zde podatel připomíná, že vnímání hluku je věcí subjektivní povahy, kdy každá osoba má jiný práh jeho vnímání. Dlouhodobé vystavení rušivému hluku potom vede k poruchám spánku, stresu, bolestem hlavy, zvýšení krevního tlaku aj. Dále se vzrostlé stromy v rámci předmětného zeleného pásu podílí i na ochlazování svého okolí, jakož i poskytují útočiště místním živočichům.

[63] Na podkladě výše uvedeného lze tedy učinit závěr o tom, že ponechání zeleného pásu je ve veřejném zájmu, kdy nad tímto nemůže převážet soukromý zájem vlastníků řešených pozemků, kteří na těchto chtějí realizovat svůj stavební záměr. V tomto směru se přitom nejedná pouze o názor podatele, neboť ke stejnému se přihlásili i další občané, sousedé řešených pozemků a Městská část Praha 15. Neztotožnil-li by se pořizovatel (a město) s názorem podatele zcela, je tato přesvědčena, že by mělo dojít minimálně k omezení zastavění řešených pozemků a s nimi souvisejících pozemků. Jedním z takovýchto omezení by potom mělo být upravení

výškového regulativu, a to minimálně do podoby, ve které byl stanoven v návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání.

[64] Dále musí podatel upozornit na skutečnost, že přeřazením řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do jiné lokality a úpravou výškového koeficientu byla narušena kontinuita územního plánování.

[65] Kontinuita je často zmiňována právě judikaturou správních soudů, která mj. akcentuje, že: „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhovat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce. Má-li však dojít k tomu, že jsou výrazně redukovány stávající zastavitelné (avšak dosud nezastavěné) plochy, přičemž současně jsou vymezovány v jiné části území plochy s tímž způsobem využití, je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli a arbitrárnosti při rozhodování o přijetí nového územního plánu.“ (pozn. pod čarou:10 Například srov. HOFFMANN, B., a kolektiv. WHO Air Quality Guidelines 2021 – Aiming for Healthier Air for all: A Joint Statement by Medical, Public Health, Scientific Societies and Patient Representative Organizations. International Journal of Public Health, 2021.11 Jak se zmiňuje v odborných publikacích tak, působení benzo[a]pyrenu je bezprahové, kdy neexistuje žádný bezpečný limit; viz KOTLÍK, B. a kolektiv. Zdravotní důsledky a rizika znečištění ovzduší – Odborná zpráva za rok 2020. Praha: Státní zdravotní ústav, 2021.12 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 č. j. 1 AOs 1/2013-85.13 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016 č. j. 8 As 121/2015-53.)

[66] Navazující judikatura Nejvyššího správního soudu zdůraznila, že: „Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námítky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov.

zejména rozsudek čj. 8 AOS 5/2013–87), pro který je třeba OOP zrušit.“)

[67] Jak již bylo připomenuto výše, nacházejí se dle platného územního plánu sídelního útvaru části pozemků par. č. 512/6 a par. č. 512/1 v plochách s funkčním využitím ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Tyto plochy zde přitom byly vymezeny za účelem odstínění lokality s rodinnými domy se zahradami, která se nachází jižním směrem.

[68] Na toto ve své dřívější podobě navázal i metropolitní plán, který si kladl za cíl dotvořit zástavbu rodinných domů, kdy zástavba na řešených pozemcích měla výškově odpovídat blízkým rodinným domům. Budoucí zástavbou potom mělo dojít k odstínění rodinných domů od pozemní komunikace, a to bez významnějšího zásahu do pohody bydlení vlastníků rodinných domů. V rámci upraveného návrhu metropolitního plánu však dochází k bezdůvodnému odchýlení se od tohoto záměru, kdy tento postup podatel považuje za rozporný s principem kontinuity územního plánování. III. Závěrečný návrh podatele

[69] Podatel výše označil jednotlivé nedostatky upraveného návrhu metropolitního plánu – respektive návrhu metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání – pro které se domnívá, že by mělo dojít k jeho přepracování, a to v kontextu výše uvedeného. [70] Ačkoliv se potom podatel primárně věnovala regulaci, která se vztahuje na pozemky par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1, má podatel za to, že výše uvedené lze přiměřeně aplikovat i na další pozemky, které se nachází východním směrem od pozemku par. č. 512/8, a to až po ulici Milánská. I tyto pozemky totiž byly přeřazeny z původní lokality č. 374 Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy. Stejně tak i u těchto pozemků došlo ke změně výškové regulace, kdy došlo ke zvýšení regulovaných podlaží ze 2 na 6.

[71] Pro důvody, které byly podrobně rozebrány výše, má podatel za to, že vhodným řešením stávajícího stavu by bylo přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

[72] Nedošlo-li by ke zmiňovanému přeřazení, měla by být minimálně na dosud nezastavěných částech pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 vymezena dílčí plocha strukturálního členění park ve volné zástavbě ve smyslu čl. 94 upraveného návrhu metropolitního plánu, a to při snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba v lokalitě je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Hranice lokality byla pro opakované veřejné projednání MPP upravena. Modernistická struktura lépe reflektuje stávající právní stav.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip

kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho požizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3029132

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1781

Podatel | **PERGLER MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ5W1N

Identifikátor podání Portálu Pražana | ke84quke

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Doplnění námítky o zjištěných skutečnostech chyb ve výkresech nového ÚP a z nich plynoucího nesprávného vyhodnocení pozemků

Vyjádření

Doplnění námítky na nezařazení mých pozemků par. č. 1074/1 a 1074/2 kat. území Kunratice k výstavbě:

- V současném grafickém návrhu ÚP z roku 2025 je chybně vyznačena plocha mých a sousedních pozemků jako Zahrádková osada (jako plocha nestavebních bloků a otevřené krajiny). Moje a sousední pozemky jsou ale v současnosti samostatné a oplocené zahrady – patří tedy do plochy označené správně jako Stavební bloky – Soukromá zahrada!!!

- Z výše uvedeného plyne že i zakreslené Vymezení pěší prostupnosti (Pěší propojení dvou bodů) vedoucí po hranici mého pozemku není správné. A odporuje nedotknutelnosti soukromého vlastnictví.

- Výše uvedenými skutečnostmi je jednoznačně podpořena námítka na nezařazení mých a sousedních pozemků k výstavbě typu zahradní město v souladu s ÚSES, nevhodnosti půdy a vodních poměrů na pokračující využití pozemků k funkci čistě zahrady. A jednoznačné vhodnosti k zařazení pozemků k funkci zástavby typu zahradní město, tedy obytná se zahradou, která zajistí udržitelné hospodaření na pozemcích.

Pro výše uvedené a k námítce dokládám níže (v přílohách) výkresy s komentáři.

Odůvodnění

Doložení chybně zakreslených výkresů v Metropolitním plánu naznačujících chybné vyhodnocení zařazení mých a sousedních pozemků. Evidentně zpracovatel návrhu nepracoval s přesnými podklady a informacemi o pozemcích.

Jak je možné, že jsou nedaleké pozemky (např. 2349/14 nebo 2349/5 nebo 2349/15 atp.) ve stejné lokalitě zařazeny k nové zástavbě a to i přestože jsou v ZPF, navíc jsou dokonce v současném ÚP označeny jako Městská a krajinná zeleň, a jde o otevřenou neoplocenou krajinu? To je z pohledu udržitelnosti, ochrany přírody a ÚSES evidentně mnohem zásadnější změna než by byla změna na mých pozemcích dle méj námitky. Proč se vyhodnocují v lokalitě 408/ Nad Šeberákem různě pozemky zahrad (např. 1088 nebo 1105) se stejným stupněm ochrany/ bonity půdy a všech dalších parametrů, jako mají moje pozemky v méj námitce? Zpracovatel ÚP měří dvojím metrem protože nemá správné informace o námitkované lokalitě. V konečném důsledku jsou toto věci, které jdou proti hlavnímu motu proč navrhujeme nový ÚP: jde proti ochraně přírody, nezahušťuje výstavbu v rámci současných hranic města, nerespektuje skutečné přírodní místní podmínky a soukromé vlastnictví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení pěšího propojení dvou bodů, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování

územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031370

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1781

Podatel | **PERGLER MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLMH

Identifikátor podání Portálu Pražana | wtg9hnbk

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Jsem majitelem pozemků par. č. 1074/1 a 1074/2 kat. území Kunratice (728314). Popis a důvody mé námítky proti současnému návrhu Metropolitního plánu (dále jen MP) jsou, aby ze zahrádkářské osady bylo možné zpět vymezit zastavitelnou plochu a naplnit tak potenciál zastavitelné stavební transformační obytné lokality Nad Šeberákem, Z (06) O [T] se strukturou zahradního města jako celku tak, jak již bylo v předchozí verzi MP z roku 2018 předkládáno (viz příloha).

K chybně navrhované nové úpravě MP plánu došlo na základě připomínky, kterou podávala MČ Praha Kunratice číslo: 2914163. MČ Kunratice ale se odkazuje nesprávně na dosavadní Územní plán z roku 1999, který dnes už neodpovídá požadavkům na rozvoj Prahy. Dále připomínku v konceptu rozvoje MČ argumentuje limitacemi dopravní infrastruktury, které jsou ale jinde ve stejné lokalitě (například Na Knížce) srovnatelné, a tam MČ Kunratice výstavbu nerozporuje. To se považuje, za nedůvodné dělení lokality na dva odlišné způsoby využití. Území na parcelách 1074/1 a 1074/2 a sousedících pozemků má být přiřazeno k rozvojovým nebo transformačním plochám 413/408/2189 nebo 415/408/4034. Připomínka nemá být řešena MP (územním plánem), ale územním/stavebním řízením.

Odůvodnění

- Logické napojení na stávající sousedící zástavbu, plánovanou zástavbu.

- Není zde žádný přírodní limit z hlediska ochrany přírody ani riziko záplav .

- Nejedná se o lesní pozemky.
- Zařazení do zastavitelných rozvojových a transformačních ploch nikoho neomezuje.
- Rozvoj a stabilizace ploch s vybudováním infrastruktury a inženýrských sítí.
- Zlepšení ekologické stability (zajistí závlahou redukci postupného úbytku povrchové vlhkosti v půdě).
- Správné dotvoření urbánní struktury lokality a právní kontinuita ve věci využití území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031369

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1781

Podatel | **PERGLER MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLMH

Identifikátor podání Portálu Pražana | wtg9hnbk

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 2 stejné zařazení pozemků k výstavbě typu zahradní město

Vyjádření

Jsem majitelem pozemků parc. č. 1074/1 a 1074/2 v k.ú.Kunratice a předkládám námítku proti **nekoncepční změně v Metropolitním plánu**, která byla po vypořádání připomínky č. 2914163 Městské části (MČ) Kunratice a předchozích námitek mých a majitelů sousedních pozemků nesprávně zpracovatelem ÚP vyhodnocena a zapracována do návrhu nového ÚP chybně. Za nekoncepční lze považovat protože je evidentně aplikován rozdílný přístup k vyhodnocení a zařazení okolních pozemků, kde některé jsou zařazeny k výstavbě a jiné nikoli aniž by k tomu bylo vysvětlen důvod. Žádám touto námitkou o rozšíření transformační obytné plochy na mnou vlastněné pozemky a sousední tak, jak tomu bylo v **Metropolitním plánu zveřejněném v roce 2018**. Tedy vymezit pro tyto pozemky graficky vyšrafovanou zastavitelnou obytnou plochu namísto zahrady/zahrádkářské osady.

Nedomnívám se, že zahrádkářská osada v této lokalitě je smysluplná a představuje veřejný zájem. Předpokládám, že souhlasným nevyřešením předchozí námítky se jedná o nedorozumění nebo neznalost místních poměrů. A proto žádám o přehodnocení návrhu ÚP v dané lokalitě.

V příloze námítky pak najdete grafické znázornění lokality 408/Nad Šeberákem a geografického umístění pozemků uváděných v této připomínce a to jak v návrhu ÚP z roku 2018 (kde bylo navrženo správně) a srovnání se současným chybným návrhem ÚP.

Odůvodnění

Jako zdůvodnění uvádím:

1) Domnívám se, že moji předchozí námitka nebyla vůbec řešena. Není k jejímu řešení žádný komentář ze strany kompetentního úřadu.

2) Naše a sousední pozemky logicky navazují na stávající zástavbu (transformační obytná plocha) a aktuálně navrhovaná zástavba fakticky zhorší využívání plochy typu zahrada, protože negativně ovlivní přirozenou půdní vlhkost tím, že odtok srážkových vod půjde do kanalizace nikoli do půdy (což se fakticky již děje). Již aktuální situace vykazují absenci vody na našich pozemcích což u řady sousedů vedlo k zastavení obhospodařování a v zahradách se vyskytují pouze houštiny z náletových dřevin a vegetace. Tedy lokalita na daných pozemcích není stabilizovaná.

3) Na našich pozemcích neexistuje žádný přírodní limit, který by omezoval obytnou výstavbu. Zdůvodnění vypořádání souhlasu k připomínce č. 2914163 od MČ Kunratice opírající se o ÚSES nedává smysl a to právě znemožněním obhospodařování uvedených výše. Navíc ve srovnání s novým návrhem ÚP a tedy rozšířením okolních ploch s možností výstavby nedává koncepčně smysl, proč se na některých pozemcích ÚSES nesmyslně zohledňuje jinak než na jiných pozemcích v okolí přestože z pohledu ochrany přírody jsou shodné (viz nové vyšrafované plochy pro výstavbu 690/Koleje Jižní Město nebo 408/Nad Šeberákem). Stanovisko MČ Kunratice, že pouze velký developer dokáže zajistit vhodnou výstavbu než individuální majitelé spíše vede k úvaze, že MČ podporuje pouze subjekty, kteří mají finanční prostředky ovlivnit názor představitelů městské části.

4) Avšak zástavba typu zahradní město s limity nastavenými pro danou transformační plochu zajistí důslednější ochranu přírodních podmínek, tím že zavede do území inženýrské sítě umožňující závlahu a řádné obhospodařování.

5) Nejedná se o lesní pozemky či pozemky zdůvodněné pro rozšíření ÚSES. Není zdůvodněno, proč část pozemků se váže na ÚSES a část nikoli. Přitom zástavba typu zahradní město v této lokalitě je z pohledu ÚSES fakticky zcela totožná s typem plochy zahrada s výstavbou rekreačního objektu.

6) Bonita půdy na mých a okolních pozemcích je dle BPEJ (23 716) nejhorší - stupeň č. 5. Výnosnost půdy na stupnici 6 -100 je u této bonity vyjádřena velmi **nízkou hodnotou 19!** Tedy zahrada/ Zahrádková osada nedávají z pohledu dosavadního vyhodnocení absolutně smysl.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029133

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1782

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc, ul.
Naardenská 669/21, 23, Praha 6 - Liboc**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYCVW

Identifikátor podání Portálu Pražana | keggr37g

Lokalita | 871, 516

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**nesouhlas s vedením cyklostezky A6 přes pozemek parc. č.
329/18****Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Cyklotrasa je v Metropolitním plánu vymezena, protože představuje nadřazenou trasu nezbytnou pro funkčnost a spojitost systému bezmotorové dopravy. Vymezení jako VPS slouží k ochraně území pro realizaci trasy ve veřejném zájmu, zejména pro případ nemožnosti standardního majetkoprávního vypořádání. Vymezený koridor navazuje na Systém celoměstských cyklotras a na projekční přípravu drážní promenády. Trasa vhodně využívá stávající lávku přes Litovický potok. Dnes se jedná o veřejně přístupnou stezku.

Během výstavby drážní promenády v této části pravděpodobně nebude docházet k významným zásahům a změnám oproti stávajícímu stavu. Ze schématu VPS a cyklotras je patrné, že je trasa rozdělena do dvou větví podél trati, kdy snahou bude vyřešit i severní souběh s tratí tak, aby jižní sloužila hlavně pro místní obyvatele. Vykřížení severní stopy s tratí bude řešeno i v prostoru ulice Naardenská a U Kolejí. Dále bude řešena možnost odlehčení ve smyslu přímého propojení Naardenské a hráze Libockého rybníka při jižní straně trati.

Námítka

ID 3035959

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1782

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc, ul. Naardenská 669/21, 23, Praha 6 - Liboc**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04J00

Lokalita | 871, 516

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Nevhodnost vedení cyklostezky přes pozemek parc. č. 329/18

Odůvodnění

Nesouhlasíme s navrženým vedením cyklostezky A6 přes pozemek 329/18. Tato cesta byla od počátku navržena, realizována a schválena jako pěší vnitrobloková komunikace, která tvoří:

klidovou pěší zónu obytného souboru,
hlavní přístupovou trasu pro rezidenty, děti, seniory a osoby s omezenou schopností pohybu,
bezpečné propojení vnitrobloku, které je v průběhu dne intenzivně využívané pěšími

Nedostatečné technické parametry pro cyklostezku

Lávka ani navazující mlatová cesta nesplňují technické parametry pro cyklostezku podle ČSN a technických předpisů pro cyklistickou infrastrukturu (šířkové poměry, dopravní zatížení, protisměrné pohyby, povrch, rozhledové poměry). Vedení páteřní cyklostezky úrovně A6 přes místo, které nesplňuje ani základní parametry, považujeme za nerealizovatelné.

Ohrožení bezpečnosti pěších rezidentů

Vnitroblok byl urbanisticky určen jako bezpečné pěší prostředí bez cyklistického provozu. V této oblasti se běžně pohybují malé děti, senioři, rodiče s kočárky a osoby se sníženou pohyblivostí. Vstupy do domů vedou přímo do této pěší zóny.

Přítomnost cyklistů, zejména na páteřní trase, by jednoznačně znamenala:

zvýšené bezpečnostní riziko,
kolizní situace,
zhoršení kvality života obyvatel,
narušení charakteru prostoru, který byl záměrně plánován jako
„shared-free“ pěší klidová zóna.

Urbanistická nevhodnost – zásah do klidové obytné struktury
Navržené vedení cyklostezky je v přímém rozporu s charakterem
území, které je tvořeno
hustě obydleným obytným souborem. Pátevní cyklostezka má být dle
metodických dokumentů vedena mimo intravilán klidových obytných
prostor, zejména mimo prostory bez možnosti segregace
cyklistického provozu. Cyklostezka A6, jakožto významná trasa, musí
být vedena bez kolizně, s odpovídající šířkou a technickým řešením –
nikoliv skrze vnitroblok, kde je takový provoz systémově nevhodný.

Existence jiných vhodných tras

Je možné a žádoucí nalézt vedení cyklostezky A6 v jiné trase, která:

respektuje stávající urbanistickou strukturu,
nezasahuje do klidových obytných zón,
splňuje technické podmínky TP 179 a příslušné normy,
umožňuje segregaci cyklistického a pěšího provozu.

Závěr

Z výše uvedených důvodů požadujeme vypuštění navrhované trasy
cyklostezky A6 z parcely 329/18 a nalezení vhodnějšího řešení mimo
klidovou pěší oblast obytného souboru.

Obr. 1 - Výkres Z02 (návrh MP plánu 2025) se zakreslením
cyklostezky přes lávku nesplňující parametry a dále přes parcelu
329/18 do ulice Naardenská.

Obr. 2 – výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek

Obr. 3 – výpis z katastru nemovitostí

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Cyklotrasa je v Metropolitním plánu vymezena, protože představuje
nadřazenou trasu nezbytnou pro funkčnost a spojitost systému
bezmotorové dopravy. Vymezení jako VPS slouží k ochraně území
pro realizaci trasy ve veřejném zájmu, zejména pro případ
nemožnosti standardního majetkoprávního vypořádání. Vymezený

koridor navazuje na Systém celoměstských cyklotras a na projekční přípravu drážní promenády. Trasa vhodně využívá stávající lávku přes Litovický potok. Dnes se jedná o veřejně přístupnou stezku.

Během výstavby drážní promenády v této části pravděpodobně nebude docházet k významným zásahům a změnám oproti stávajícímu stavu. Ze schématu VPS a cyklotras je patrné, že je trasa rozdělena do dvou větví podél trati, kdy snahou bude vyřešit i severní souběh s tratí tak, aby jižní sloužila hlavně pro místní obyvatele. Vykřížení severní stopy s tratí bude řešeno i v prostoru ulice Naardenská a U Kolejí. Dále bude řešena možnost odlehčení ve smyslu přímého propojení Naardenské a hráze Libockého rybníka při jižní straně trati.

Námítka

ID 3037519

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1782

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc, ul.
Naardenská 669/21, 23, Praha 6 - Liboc**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04IVK

Lokalita | 871, 516

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPR04IVK a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPR01114

Námítka

ID 3029137

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1783

Podatel | **Harfa District a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MDN

Identifikátor podání Portálu Pražana | keku2i9w

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Formulování článku 96 odst. 6

Vyjádření

Společnost Harfa District a.s., IČO: 170 58414, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27218, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 18296, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále uvedených v listu vlastnictví č. 10304, k. ú. 731285 Vysočany, obec Praha, vyjadřuje souhlasné stanovisko k navrženému znění článku 96 odst. 6 Metropolitního plánu Prahy, který umožňuje řešení případných nesouladů s aktuálně pořizovanými změnami územního plánu, případně s platným územním plánem.

Odůvodnění

Navržené ustanovení článku 96 odst. 6 Metropolitního plánu je formulováno vhodně a přispívá k právní jistotě při aplikaci Metropolitního plánu. Vzhledem k tomu, že v období přechodu mezi platným územním plánem a nově pořizovaným Metropolitním plánem mohou vznikat nesoulady, je nezbytné, aby právní rámec umožňoval jejich transparentní a předvídatelné řešení. Tento mechanismus je v souladu s požadavkem na stabilitu územně plánovací dokumentace.

Podmínění navýšení kapacit územní studií považujeme za logické a odborně odůvodněné. Územní studie představuje nástroj územního plánování, který umožňuje prověřit urbanistické, dopravní a kapacitní parametry území. Tím je zajištěna transparentnost procesu a ochrana veřejných zájmů, zejména v oblasti udržitelného rozvoje území.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029136

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1783

Podatel | **Harfa District a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MDN

Identifikátor podání Portálu Pražana | keku2i9w

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Návrh alternativního způsobu splnění požadavku na minimální občanskou vybavenost

Vyjádření

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 dost. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, společnost Harfa District a.s., IČO: 170 58414, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27218, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 18296, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále uvedených v listu vlastnictví č. 10304, k. ú. 731285 Vysočany, obec Praha, uplatňuje **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy.**

Námítka se týká výpočtu OV min, kdy dle článku 96 (3) textové části Metropolitního plánu, se do plochy záměru P záměr nezahrnují Metropolitním plánem požadované plochy náměstí, městských parků a veřejné vybavenosti.

Žádáme v textové části Metropolitního plánu Definici občanské vybavenosti formou regulovaného množství hrubých podlažních ploch.

Navrhujeme zvážit možnost alternativního způsobu splnění požadavku na **minimální občanskou vybavenost** OV min jinou než prostorovou formou, například prostřednictvím definice regulovaného množství hrubých podlažních ploch určených pro občanskou vybavenost namísto současného výpočtu na základě plochy pozemku.

Odůvodnění

U rozsáhlých záměrů s možností výškové výstavby má výpočet koeficientu OV min, jako poměrové části plochy pozemku zásadní vliv na urbanistický návrh lokality. V praxi může být požadovaná

plocha pozemku pro občanskou vybavenost nepřiměřeně velká vzhledem k umísťovaným objektům, což vede k neefektivnímu využití území a komplikacím při tvorbě kompaktní městské struktury.

Výpočet OV min na základě poměrové části pozemku, ne vždy reflektuje rozdílnou míru zahuštění výstavby v jednotlivých lokalitách. V oblastech s vyšší intenzitou zástavby může být požadavek na plošné vymezení občanské vybavenosti neúměrný a neodpovídá reálným potřebám ani možnostem integrace vybavenosti do stavebních bloků.

Varianta OV min s definicí regulovaného množství hrubých podlažních ploch místo plochy pozemku určených pro občanskou vybavenost by umožnilo flexibilnější a efektivnější umístění této vybavenosti přímo do plánovaných stavebních bloků. Tento přístup lépe odpovídá principům kompaktního města a současným trendům integrace funkcí v rámci polyfunkčních objektů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

S ohledem na flexibilitu využití pozemku je účelné pro část občanské vybavenosti vyčlenit samostatný pozemek. Požadavky na vyčlenění pozemku pro občanskou vybavenost jsou stanoveny vědomě tímto způsobem. V některých případech Metropolitní plán umožňuje splnění požadavku na občanskou vybavenost ve formě HPP. Obecně jsou tedy požadavky na občanskou vybavenost stanoveny různou formou. Není jasné, v kterých případech považuje podatel stanovený rozsah občanské vybavenosti za nepřiměřený. Rozsah občanské vybavenosti byl stanovován s ohledem na právní kontinuitu, dílčí dohody v území, potřeby jednotlivých čtvrtí a nově navržené zástavby. Navržený rozsah byl průběžně vyhodnocován bilančním modelem (viz odůvodnění), tak aby byly vytvořeny podmínky pro udržitelný a vyvážený rozvoj území a zajištění základních potřeb obyvatel.

Požadavek byl komplexně prověřen již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů vybavenosti bodem tak, aby bylo možné požadavek na vybavenost splnit i pomocí umístění určitého množství HPP občanského vybavení uvnitř záměru (tj. nikoli plochou) a umožnit polyfunkčnost (vrstvení funkcí). Bylo umožněno stanovení tohoto požadavku individuálním regulativem. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť textace regulativů byla shledána jako vyvážená při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3029134

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1783

Podatel | **Harfa District a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MDN

Identifikátor podání Portálu Pražana | keku2i9w

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Transformační plocha 411/052/2244 regulované množství
hrubých podlažních ploch Libeň**Vyjádření**

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 dost. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, společnost Harfa District a.s., IČO: 170 58414, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27218, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 18296, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále uvedených v listu vlastnictví č. 10304, k. ú. 731285 Vysočany, obec Praha, uplatňuje **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy** v části k hranicím transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa.

Nesouhlasíme s grafickým vymezením hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa v návrhu Metropolitního plánu zveřejněném dne 20. 10. 2025 pro opakované veřejné projednání.

Odůvodnění

Společnost Harfa District a.s. (IČO 170 58 414) uzavřela s Městskou částí Praha 9 Smlouvu o spolupráci č. 6/2024, z níž vyplývají závazky všem smluvním stranám k rozvoji dotčené lokality v souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3689, jejímž žadatelem je Městská část Praha 9. Pořízení této změny územního plánu Z 3689 odsouhlasilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 20.6.2024 č. usn. 15/8.

Z aktuálního návrhu Metropolitního plánu plyne, že hranice transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa neodpovídají pořizované změně územního plánu Z 3689, čímž dochází k zásadnímu snížení, případně úplnému znemožnění plnění závazků vyplývajících z výše uvedené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024. Současně návrh Metropolitního plánu způsobuje redistribuci regulovaných hrubých

podlažních ploch v odlišných poměrech, než předpokládá pořizovaná změna územního plánu Z 3689, což má přímý dopad na realizaci sjednaných záměrů.

Současně s pořizováním Metropolitního plánu je pro předmětnou transformační zónu zpracovávána Územní studie Vysočany, která navazuje na pořizovanou změnu územního plánu Z 3689. Návrh Metropolitního plánu však není s touto územní studií v souladu, ačkoli se na ni výslovně odkazuje.

Z uvedených důvodů dochází ke zhoršení podmínek pro naplnění základních požadovaných vlastností území a k nemožnosti plnit závazky smluvních stran dle uzavřené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024.

Žádáme proto:

1. O narovnání hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa, alespoň v jihozápadní části řešeného území podél ulice Lisabonská, tak aby byly uvedeny do souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a zpracovávanou Územní studií Vysočany.
2. Případně o zvážení navýšení koeficientu základního zastavění budovami (Zz), aby regulované množství hrubých podlažních ploch odpovídalo kapacitám dle pořizované změny územního plánu Z 3689 a zpracovávané Územní studie Vysočany.

Výše uvedené požadujeme z důvodu, že:

- 1 Transformační plocha č. 411/052/2244 Harfa se nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, dobrou dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury, což odpovídá požadavkům na efektivní využívání transformačních ploch ve smyslu cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
- 2 Změna hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa oproti pořizované změně územního plánu Z 3689 vede k neefektivnímu využití dotčeného území a znemožňuje realizaci kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, služby a pracovní příležitosti, čímž je ohroženo naplnění principů udržitelného rozvoje dle § 18 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
- 3 Navýšení koeficientu základního zastavění budovami (Zz) je nezbytné pro dosažení souladu mezi regulovanými hrubými podlažními plochami a kapacitami stanovenými pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a Územní studií Vysočany, na kterou se návrh Metropolitního plánu výslovně odkazuje.

4 Nesoulad mezi návrhem Metropolitního plánu, pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a Územní studií Vysočany vytváří právní nejistotu a znemožňuje plnění závazků ze Smlouvy o spolupráci č. 6/2024, což je v rozporu s principem předvídatelnosti a legitimního očekávání.

5 Na základě uzavřené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024 byla mezi smluvními stranami sjednána dohoda o rozvoji předmětné lokality, přičemž cílem transformace této plochy je vytvoření urbanisticky funkčního a živého městského prostředí na území Městské části Praha 9.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP zohlednil pořizované změny ÚP SÚ, jejichž pořízení bylo zahájeno na základě podnětu ZMČ Praha 9, a zároveň bylo rozhodnuto o zahájení jejich pořízení ZHMP, tím je zachována kontinuita v rámci koordinace územně plánovací činnosti. Vymezování hranic transformačních ploch v Metropolitním plánu odpovídá vlastní analýze současného stavu v území na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací).

Na základě podrobnějšího prověření stavu pořizované změny ÚP Z 3689 v pořizované Územní studii Vysočany, která byla podkladem pro pořízení Metropolitního plánu, mohlo dojít v rámci jednotlivých transformačních ploch k dílčím korekcím, např. v rámci vymezení hranice transformační plochy, navýšení požadavků na občanskou vybavenost atd.

Metropolitní plán není v rámci zpracování návrhu vázán uzavřenou smlouvou o spolupráci mezi městskou částí a investorem. Nejedná se o plánovací smlouvu ve smyslu § 130 stavebního zákona. Vyhověním požadavku na převzetí návrhu z uzavřené smlouvy by došlo např. ke snížení kapacit občanské vybavenosti, která je ve Vysočanech dlouhodobě sledována jako deficitní (Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024 - 2050), což není pro zachování udržitelného rozvoje území a vytvoření kvalitního městského prostředí žádoucí.

Dále uvádíme, že z hlediska požadavku na rozšíření hranice transformační plochy se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029135

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1783

Podatel | **Harfa District a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MDN

Identifikátor podání Portálu Pražana | keku2i9w

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Transformační plocha 411/052/2244 regulované množství
hrubých podlažních ploch Vysočany**Vyjádření**

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 dost. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, společnost Harfa District a.s., IČO: 170 58414, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27218, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 18296, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále uvedených v listu vlastnictví č. 10304, k. ú. 731285 Vysočany, obec Praha, uplatňuje **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy** v části k hranicím transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa.

Nesouhlasíme s grafickým vymezením hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa v návrhu Metropolitního plánu zveřejněném dne 20. 10. 2025 pro opakované veřejné projednání.

Odůvodnění

Společnost Harfa District a.s. (IČO 170 58 414) uzavřela s Městskou částí Praha 9 Smlouvu o spolupráci č. 6/2024, z níž vyplývají závazky všem smluvním stranám k rozvoji dotčené lokality v souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3689, jejímž žadatelem je Městská část Praha 9. Pořízení této změny územního plánu Z 3689 odsouhlasilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 20.6.2024 č. usn. 15/8.

Z aktuálního návrhu Metropolitního plánu plyne, že hranice transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa neodpovídají pořizované změně územního plánu Z 3689, čímž dochází k zásadnímu snížení, případně úplnému znemožnění plnění závazků vyplývajících z výše uvedené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024. Současně návrh Metropolitního plánu způsobuje redistribuci regulovaných hrubých

podlažních ploch v odlišných poměrech, než předpokládá pořizovaná změna územního plánu Z 3689, což má přímý dopad na realizaci sjednaných záměrů.

Současně s pořizováním Metropolitního plánu je pro předmětnou transformační zónu zpracovávána Územní studie Vysočany, která navazuje na pořizovanou změnu územního plánu Z 3689. Návrh Metropolitního plánu však není s touto územní studií v souladu, ačkoli se na ni výslovně odkazuje.

Z uvedených důvodů dochází ke zhoršení podmínek pro naplnění základních požadovaných vlastností území a k nemožnosti plnit závazky smluvních stran dle uzavřené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024.

Žádáme proto:

1. O narovnání hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa, alespoň v jihozápadní části řešeného území podél ulice Lisabonská, tak aby byly uvedeny do souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a zpracovávanou Územní studií Vysočany.

2. Případně o zvážení navýšení koeficientu základního zastavění budovami (Zz), aby regulované množství hrubých podlažních ploch odpovídalo kapacitám dle pořizované změny územního plánu Z 3689 a zpracovávané Územní studie Vysočany.

Výše uvedené požadujeme z důvodu, že:

1 Transformační plocha č. 411/052/2244 Harfa se nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, dobrou dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury, což odpovídá požadavkům na efektivní využívání transformačních ploch ve smyslu cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

2 Změna hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa oproti pořizované změně územního plánu Z 3689 vede k neefektivnímu využití dotčeného území a znemožňuje realizaci kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, služby a pracovní příležitosti, čímž je ohroženo naplnění principů udržitelného rozvoje dle § 18 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

3 Navýšení koeficientu základního zastavění budovami (Zz) je nezbytné pro dosažení souladu mezi regulovanými hrubými podlažními plochami a kapacitami stanovenými pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a Územní studií Vysočany, na kterou se návrh Metropolitního plánu výslovně odkazuje.

4 Nesoulad mezi návrhem Metropolitního plánu, pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a Územní studií Vysočany vytváří právní nejistotu a znemožňuje plnění závazků ze Smlouvy o spolupráci č. 6/2024, což je v rozporu s principem předvídatelnosti a legitimního očekávání.

5 Na základě uzavřené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024 byla mezi smluvními stranami sjednána dohoda o rozvoji předmětné lokality, přičemž cílem transformace této plochy je vytvoření urbanisticky funkčního a živého městského prostředí na území Městské části Praha 9.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP zohlednil pořizované změny ÚP SÚ, jejichž pořízení bylo zahájeno na základě podnětu ZMČ Praha 9, a zároveň bylo rozhodnuto o zahájení jejich pořízení ZHMP, tím je zachována kontinuita v rámci koordinace územně plánovací činnosti. Vymezování hranic transformačních ploch v Metropolitním plánu odpovídá vlastní analýze současného stavu v území na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací).

Na základě podrobnějšího prověření stavu pořizované změny ÚP Z 3689 v pořizované Územní studii Vysočany, která byla podkladem pro pořízení Metropolitního plánu, mohlo dojít v rámci jednotlivých transformačních ploch k dílčím korekcím, např. v rámci vymezení hranice transformační plochy, navýšení požadavků na občanskou vybavenost atd.

Metropolitní plán není v rámci zpracování návrhu vázán uzavřenou smlouvou o spolupráci mezi městskou částí a investorem. Nejedná se o plánovací smlouvu ve smyslu § 130 stavebního zákona. Vyhověním požadavku na převzetí návrhu z uzavřené smlouvy by došlo např. ke snížení kapacit občanské vybavenosti, která je ve Vysočanech dlouhodobě sledována jako deficitní (Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024 - 2050), což není pro zachování udržitelného rozvoje území a vytvoření kvalitního městského prostředí žádoucí.

Dále uvádíme, že z hlediska požadavku na rozšíření hranice transformační plochy se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029138

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1784

Podatel | **HANÁČEK MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RO5

Identifikátor podání Portálu Pražana | kf4suz64

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s propojením ulic Sousedíkova a Jana Přibíka.

Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu je u mého pozemku parc. č. 1014/311 v k. ú. Vysočany [731285] uvedeno, že „definuje polohu dvou bodů, jež je nutné propojit ulicí“. S tímto nesouhlasím a podávám námítku podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Odůvodnění

1. Rozpor s § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Územní plánování má podle § 18 odst. 1 vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a kvalitní prostředí. Vedení uličního propojení přes soukromý pozemek způsobí zvýšení hluku, prašnosti a zhoršení kvality prostředí v blízkosti obytných staveb, aniž je doložena nezbytnost tohoto řešení.

2. Nesoulad s požadavky § 53 odst. 5

Odůvodnění návrhu územního plánu musí podle § 53 odst. 5 obsahovat zdůvodnění navrženého řešení, vyhodnocení jeho vlivů a porovnání s dalšími možnými variantami. U navrženého propojení není uvedeno, proč je nutné právě toto vedení trasy, ani zda byly zvažovány jiné varianty mimo soukromé pozemky.

3. Nesplnění podmínek § 101 (veřejně prospěšné stavby)

Pokud má být komunikace umístěna na soukromém pozemku, musí být vymezena jako veřejně prospěšná stavba podle § 101. Návrh Metropolitního plánu však tuto komunikaci jako veřejně prospěšnou stavbu neuvádí, a proto nelze vlastníkově ukládat povinnost umožnit její vedení přes pozemek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména okrajové vymezení občanské vybavenosti bodem), tj. nikoliv úprava uličního propojení v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030251

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1784

Podatel | **HANÁČEK MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R32

Identifikátor podání Portálu Pražana | r2picin3

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas s propojením ulic Sousedíkova a Jana Přibíka.

Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu je u mého pozemku parc. č. 1014/311 v k. ú. Vysočany [731285] uvedeno, že „definuje polohu dvou bodů, jež je nutné propojit ulicí“. S tímto nesouhlasím a podávám námítku podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Odůvodnění

1. Rozpor s § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Územní plánování má podle § 18 odst. 1 vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a kvalitní prostředí. Vedení uličního propojení přes soukromý pozemek způsobí zvýšení hluku, prašnosti a zhoršení kvality prostředí v blízkosti obytných staveb, aniž je doložena nezbytnost tohoto řešení.

2. Nesoulad s požadavky § 53 odst. 5

Odůvodnění návrhu územního plánu musí podle § 53 odst. 5 obsahovat zdůvodnění navrženého řešení, vyhodnocení jeho vlivů a porovnání s dalšími možnými variantami. U navrženého propojení není uvedeno, proč je nutné právě toto vedení trasy, ani zda byly zvažovány jiné varianty mimo soukromé pozemky.

3. Nesplnění podmínek § 101 (veřejně prospěšné stavby)

Pokud má být komunikace umístěna na soukromém pozemku, musí být vymezena jako veřejně prospěšná stavba podle § 101. Návrh Metropolitního plánu však tuto komunikaci jako veřejně prospěšnou stavbu neuvádí, a proto nelze vlastníkovu ukládat povinnost umožnit její vedení přes pozemek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména okrajové vymezení občanské vybavenosti bodem), tj. nikoliv úprava uličního propojení v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029139

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1785

Podatel | **ŽITNÝ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHR6L

Identifikátor podání Portálu Pražana | kfrjbsj4

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy Téma:

Žádost o vyjmutí pozemků z plochy „čtvrťový park“ a ponechání jako „ovocný sad / zahrady“

Vyjádření

Vážený Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy,

obracím se na Vás ve věci návrhu Metropolitního plánu, který nově zařazuje můj pozemek (parc. č. [819/1] v k. ú. [Troja] do kategorie „čtvrťový park“.

Žádám, aby byl můj pozemek z této kategorie vyjmut a ponechán v kategorii „ovocný sad / zahrady“, kde již v návrhu částečně figuruje. Nové označení jako čtvrťový park je podle našeho názoru nepřiměřené a neodpovídá skutečnému využívání území.

Odůvodnění

Nesoulad s reálným stavem území

Pozemky jsou dlouhodobě využívány jako soukromé ovocné sady a zahrady, nacházejí se ve svahu a jsou oplocené. Okolí tvoří vilová zástavba z obou stran, takže se jedná o malý uzavřený cíp mezi zastavěnou oblastí, nikoli o souvislý veřejný park.

Bezpečnost a přístupnost

V lokalitě se pohybují bezdomovci, a proto jsou ploty nezbytné z hlediska bezpečnosti a ochrany majetku. Území není veřejně přístupné a není vhodné pro funkci čtvrťového parku.

Změna oproti předchozí verzi plánu

V minulých verzích i v jiných částech návrhu jsou naše pozemky vedeny jako „ovocné sady“ nebo „zahrady“, což přesně odpovídá jejich povaze.

Označení části pozemků jako „čtvrťový park“ je zcela nepochopitelné, neboť území fyzicky ani funkčně park netvoří.

Dopad na hodnotu pozemků

Změna funkčního využití na „čtvrťový park“ snižuje hodnotu pozemků, které byly pořízeny jako zahrady a sady. Neexistuje žádný důvod, proč by měly být zařazeny do veřejné parkové plochy, když reálné využívání i okolní struktura zůstaly stejné.

Žádám o:

vyjmutí pozemků z plochy „čtvrťový park“, ponechání jejich dosavadního charakteru jako „ovocný sad / zahrady“, který odpovídá skutečnému stavu, historii i způsobu využívání území.

Současné zařazení je neodůvodněné, nesouladné s realitou a způsobuje snížení hodnoty soukromých pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V daném území byl vymezen krajinný park Pusté vinice. Jedná se zejména o významné stávající území s vysokou přírodní a krajinářskou hodnotou, v menší míře též o nově navrhovaná území, často situovaná v krajinném rozhraní. Území je koncipováno tak, aby bylo dobře využitelné zejména k rekreačním účelům, a to s respektem k místním přírodním podmínkám, morfologii terénu a charakteru okolní zástavby. Jedná se o cenné přírodní svahy, které plní významnou ekologickou, krajinotvornou a rekreační funkci. Zachování stávajícího vymezení odpovídá dlouhodobé koncepci rozvoje území, ochraně jeho přírodních hodnot a není v rozporu se současným využitím. Krajinný park není z definice veřejným prostranstvím. Pozemek je vymezený jako plocha podrobnějšího členění ovocný sad a zahrada, což odpovídá připomínce a vymezení v platném ÚP SÚ. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání

území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným

funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029149

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1789

Podatel | **Helena Gúttnerová, M.A.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N4P

Identifikátor podání Portálu Pražana | ki74cbsz

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hasiči

Vyjádření

začlenění do transformační plochy 413/934/9109

Odůvodnění

Navrhuji začlenění daného pozemku do transformační plochy 413/934/9109. Tento pozemek je dle stávajícího územního plánu hl. m. Prahy ve stavební rezervě a byl zde předpokládán možný budoucí rozvoj. Považuji tedy za žádoucí a systémové, aby daný pozemek byl zařazen do nově vymezené transformační plochy. V blízkosti mají zázemí hasiči a je pravděpodobné, že v budoucnu bude žádoucí danou oblast rozvíjet/transformovat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V bezprostřední návaznosti na dotčený pozemek byla nově vymezena nezastavitelná transformační plocha 413/934/9109 v lokalitě 934 / Točná - Hrnčíře. Cílová charakteristika plochy: parkové sportoviště.

Plocha transformace byla koncepčně prověřena na základě schválené změny ÚP SÚ HMP Z 3411, pozemek požadavku nebyl součástí vymezení.

Co se týče požadavku na změnu využití pozemku a jeho přearažení do přírodní transformační plochy, pořizovatel konstatuje, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029150

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1789

Podatel | **Helena Gúttnerová, M.A.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N4P

Identifikátor podání Portálu Pražana | ki74cbsz

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Ovce/zahrada

Vyjádření

Začlenění a navázání na sousedící zahradnictví

Odůvodnění

Dle mého názoru není v případě tohoto pozemku vůbec brán zřetel na faktický způsob užívání daného pozemku. Již historicky byl daný pozemek oplocen. Na daném pozemku nyní hospodaří s mým svolením a pro zachování dobrých vztahů jeden z vlastníků pozemku v sousedící samotě a má zde výběh pro ovce. Zároveň je daný pozemek udržován a je zde potenciál a především zájem na rozvoj zahradnictví. Se kterým daný pozemek také sousedí. Tím, že je již opravdu přes 30 let daný pozemek oplocen nebyla by danou změnou narušen žádný stávající stav a komplexní oblast orné půdy určené pro zemědělské účely. K pozemku je příjezdová komunikace užívána obyvateli samoty a návštěvníky fungujícího zahradnictví. K rozvoji právě tohoto účelu (zahradnictví/sad/pěstování plodin) bych chtěla pozemek v budoucnu využít. A to s respektem ke stávajícímu stavu dané lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Daná parcela se nachází v ploše otevřené krajiny, konkrétně nezastavitelné produkční lokalitě. Dle čl. 107 a 108 textové části Metropolitního plánu jsou možné změny v území skrz zvýšení nebo zachování stupně ekologické stability. To znamená, že je přípustné změnit plochu která je nyní vymezená jako louka a pastvina a která

má stupeň ekologické stability 2 na plochu zahradnictví a vinice, která má taky stupeň ekologické stability 2.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029148

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1789

Podatel | **Helena Gúttnerová, M.A.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N4P

Identifikátor podání Portálu Pražana | ki74cbsz

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | pozemek DB

Vyjádření

návrh změny na zahradnictví/sportoviště

Odůvodnění

Jedná o námitku pouze k části pozemku (sousedící s pozemkem 346/5, k.ú. Cholupice a pozemkem parc. č. 549. k. ú. Dolní Břežany) cca o výměře 7.837.36 m², kdy daná část pozemku přímo sousedí se zástavbou (ačkoliv je zástavba v obci Dolní Břežany) a v minulosti zde byl i schválen záměr ze strany městské části Prahy 12 k realizaci zahradnictví. Bohužel tehdy nebyl udělen souhlas s napojením ze strany Dolních Břežan. Jednalo se tehdy bohužel čistě o politické rozhodnutí. Daná část pozemku má také přímý přístup ke komunikaci. Navíc na části pozemku je bez mého souhlasu vybudovaná stromová alej a chodník. V daném případě nelze daný pozemek vnímat pouze v souvislostech území hl. m. Prahy, ale právě i s ohledem na jeho napojení a přesah do Středočeského kraje, konkrétně obce Dolní Břežany. Navíc v dané lokalitě v k. ú. Dolní Břežany probíhá masová výstavba a je zde velmi významný rozvoj. Vzhledem k danému bych ráda v budoucnu na daném pozemku chtěla mít možnost realizace zahradnictví, případně vybudování sportoviště včetně potřebného zázemí a parkovací plochy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny

podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029151

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1789

Podatel | **Helena Gúttnerová, M.A.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N4P

Identifikátor podání Portálu Pražana | ki74cbsz

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | sad

Vyjádření

prodloužení zahradnictví/sadu

Odůvodnění

Daný pozemek sousedí s nově definovanou samotou a zahradnictvím. Vzhledem k umístění pozemku by dávalo smysl daný pozemek definovat jako sad/zahradnictví a umožnit tak budoucí možný rozvoj.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území.

Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029152

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1790

Podatel | **BRG Omega s.r.o.**

Zastupuje | 2 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP6FJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | kpg828d

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Magistrát hlavního města Prahy**

Odbor územního rozvoje

Jungmannova 35/29

110 01 Praha 1

V Praze dne 1. 12. 2025

**NÁMITKY PROTI NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU – ZMĚNA
VÝŠKOVÉ REGULACE V ČÁSTI TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
411/065/2218**

Dotčený:

ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN,
upravený návrh k veřejnému projednání dle článku 53 odst. 2 zákona
č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební
zákon“); IPR PRAHA 2022

§ lokalita 065 / Nákladové nádraží Žižkov; stabilizovaná část plochy
411

ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN,
upravený návrh k opakovanému veřejnému projednání dle článku 53
odst. 2 stavebního zákona; IPR PRAHA 2025

§ lokalita 065 / Nákladové nádraží Žižkov; transformační plocha
411/065/2218

Předmět námítky:

Společnost **BRG Gama s.r.o.**, IČO: 03625362, sídlem U Nemocnice 430, Kolín III, 280 02 Kolín, a společnost **BRG Omega s.r.o.**, IČO: 06604242, sídlem U plynárny 1533/73a, Michle, 101 00 Praha 10, rovněž zastupující na základě plné moci pana **xxx** a společnost **Hecht Printing Praha, s.r.o.** IČO: 25728512, sídlem Pod kapličkou 3155/20, Strašnice, 130 00 Praha 3 (jakožto právní nástupce společnosti Prospec Nagano a.s., viz Příloha č. 1) tímto jako dotčení vlastníci nemovitostí nacházejících se v území s plánovanou realizací obytného souboru Nagano („**areál Nagano**“) (viz Příloha č. 2 a 3) podávají námítky proti novému návrhu metropolitního plánu („**MP**“), jehož projednání vyhlásil veřejnou vyhláškou ze dne 20.10.2025 Magistrát hlavního města Prahy, a stanovil lhůtu pro uplatnění připomínek a námitek do dne 03.12.2025, a to ve vztahu k výškové regulaci uvedené transformační plochy.

Zdůvodnění:

Původní návrh Metropolitního plánu z r. 2022 definoval území areálu Nagano jako stabilizovanou součást plochy lokality 065/Nákladové nádraží Žižkov. V této době byla ale zároveň pod č. Z 3506/26 projednávána žádost o změnu stávajícího ÚP. Součástí žádosti o tuto změnu ÚP byla i podkladová studie, která byla verifikována pod č. 5/1/2021.

Na základě této verifikované studie byla následně – m. j. i z důvodů participace a koordinace mezi námi jakožto investorem, MČ Praha 3 a hl. m. Prahou rozpracována podrobnější PD Návrhu stavby, řešící podobu zástavby v areálu Nagano. Tato byla průběžně konzultována na IPR a MČ Praha 3 s tím, že součástí těchto konzultací byla rovněž příprava podkladů pro aktualizaci či dodatek ÚS Nákladové nádraží Žižkov tak, aby tato ve své podobě a regulativech odpovídala vzájemně mezi žadatelem a městem dohodnuté podobě zástavby.

Výsledně dohodnutá podoba upravené regulace (za IPR s arch. Borovská, za kancelář náměstka primátora pro úz. rozvoj arch. Romanov) (Příloha 4), která má být přílohou Smlouvy o spolupráci mezi MČP3, HMP a námi jakožto investorem, dokumentované koncepci zástavby určuje pro lokalitu podlažnost 8, tedy podlažnost vyšší, než uvádí regulativy MP v upraveném návrhu, které stanoví pro areál Nagano podlažnost 6.

Požadujeme proto upravit (zvýšit) výškovou regulaci tak, aby odpovídala diskutován aktuální podobě připravované PD, resp. v rámci výše popsaného procesu dohodnuté podlažnosti. Oprávněnost tohoto požadavku z našeho pohledu vyplývá právě ze skutečnosti, že se jedná o regulaci, dohodnutou na základě procesu

přípravy návrhu zástavby z let 2021-2024, probíhajícího za účasti a se souhlasem zástupců městských institucí na úrovni úz. plánování. Rezignací na dohodnutý postup v rámci plánování návrhu zástavby areálu Nagano a stanovením podlažnosti nižší oproti původní dohodnuté s těmito subjekty veřejné správy dochází k zásahu do vlastnického práva dotčených vlastníků a zároveň k narušení jejich právní jistoty a legitimního očekávání.

Návrh:

Vítáme, že v upraveném návrhu byla plocha areálu Nagano vymezena v souladu s probíhající změnou MP jako **transformační, přičemž dále navrhujeme, aby byla do stejného souladu s plánovaným záměrem zástavby uvedena i výšková regulace, tj. aby podlažnost v areálu Nagano byla stanovena v rozmezí podlažnosti 8 (dle Přílohy č. 5).** Zároveň upozorňujeme, že navrhovaná podlažnost 8 je nyní předepsána převážně nad stávajícími a z hlediska dlouhodobé strategie rozvoje areálu ponechávanými budovami (vč. cenné původní budovy továrny Mikroфона), zatím co nad plochou určenou primárně k dostavbě / transformaci je předepsána regulací podlažnost nižší, neodpovídající učiněným dohodám o podobě zástavby.

Seznam grafických příloh:

- 1 Plné moci k zastupování
 - 2 Situace vlastnických vztahů
 - 3 Výpisy z KN
 - 4 Dohodnutá podoba upravené regulace ÚS Nákladové nádraží Žižkov
 - 5 Návrh úpravy výškové regulace v MP dle této připomínky
- Za společnost BRG Omega s.r.o. Za společnost BRG Gama s.r.o.

.....
jednatel
.....

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že čtverce výškové regulace nebyly změněny v návrhu pro opakované projednání (2025) a zůstaly ponechány na úrovni 6 RNP dle návrhu z roku 2022. Nejedná se tedy o měněnou část a z procesní důvodů není možné vyhovět.

Nadto pořizovatel trvá na vymezení i z věcných důvodů, neboť se jedná zapracování schváleného regulačního výkresu v rámci urbanistické studie Nákladové nádraží Žižkov zpracovanou IPR Praha a schválenou Radou hl. m. Prahy v roce 2022. Ta po jižní hraně plochy vymezovala výšku 6 NP.

Zároveň MPP v tomto místě uplatňuje koncepční přístup snižování výšek směrem od centra brownfieldu k nižším objektům v lokalitě Třebešín. Výšková regulace umožňuje umístit ustoupené podlaží nad úroveň RNP.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3029228

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1792

Podatel | **Společenství vlastníků Wenzigova 1308, Praha 2**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZIJ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | kka4ihma

Lokalita | 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti přemostění Bělehradské zakreslené
v Metropolitním plánu**Vyjádření**

Žádáme o odstranění plánu na přemostění Bělehradské ulice v místě historických schodišť z Metropolitního plánu, SVJ Wenzigova 1308 je přímo dotčeno realizací, protože tato se nachází hned na vedlejším pozemku přímo v ulici Wenzigova

Odůvodnění

Jedná se o nákladný solitérní projekt, který postrádá jak návaznost na okolní komunikace, tak i reálný přínos pro veřejnost, zato by nevratně znehodnotil danou lokalitu. Městská část Praha 2 se s odkazem na jeho údajnou užitečnost dlouhodobě vyhýbá skutečnému a veřejností požadovanému řešení dopravní situace na nedaleké křižovatce ulic Bělehradská, Koubkova, Bruselská a Šafaříkova. Žádáme proto, aby bylo od projektu definitivně upuštěno a pozornost věnována tam, kde je náprava potřebná.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029230

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1793

Podatel | **AMO, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAGBK

Identifikátor podání Portálu Pražana | kkfmasv3

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k pozemkům parc. č. 2354/27, 2354/28, 2354/31, 2354/32, 2354/33; vše k. ú. Kunratice

Vyjádření

Jako většinový vlastník pozemků parc. č. 2354/27, 2354/28, 2354/31, 2354/32, 2354/33; vše k. ú. Kunratice (dále jen „Pozemky“) **vznášíme následující námítku** k návrhu Metropolitního plánu:

V návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání z roku 2022 byly Pozemky zařazeny do rozvojové plochy **415/408/4087**.

V aktuálním, posledním znění návrhu Metropolitního plánu (v rámci opakovaného veřejného projednání) jsou Pozemky nově zařazeny do rozvojové plochy **414/408/5001**. Tato změna zahrnující Pozemky do jiné plochy, a s ní související podstatné snížení koeficientu základního zastavění (Zz) i koeficientu základní podlažnosti (Vz), má přímý dopad na míru využití Pozemků.

Navrhujeme, aby pořizovatel návrh Metropolitního plánu upravil takto: Pozemky parc. č. 2354/27, 2354/28, 2354/31, 2354/32, 2354/33 vše v k. ú. Kunratice budou zařazeny zpět do rozvojové plochy 415/408/4087, jak tomu bylo v návrhu Metropolitního plánu v roce 2022. Alternativně, pokud pořizovatel trvá na zařazení Pozemků do rozvojové plochy 414/408/5001, pak budou pro tyto Pozemky stanoveny hodnoty koeficientů Zz a Vz minimálně v hodnotách odpovídajícím ploše 415/408/4087.

Odůvodnění**1) Nepřiměřený zásah do vlastnických práv a legitimního očekávání**

Pozemky byly v návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 zařazeny do rozvojové plochy 415/408/4087 s vyššími hodnotami Zz a Vz. V dobré víře, že návrh Metropolitního plánu vyjadřuje stabilizovaný plánovaný

způsob využití území, jsme připravovali využití Pozemků v intencích tohoto návrhu. Náhlé a zcela neodůvodněné přeřazení Pozemků do plochy 414/408/5001 s výrazně nižšími koeficienty představuje zásadní redukci rozvojového potenciálu a tím i ekonomické hodnoty Pozemků. Zdůrazňujeme, že Pozemky jsme nepořídili do svého portfolia spekulativně, ale opírali jsme se o stávající jasné charakteristiky využití území, platnou i navrhovanou územně – plánovací dokumentaci.

Takový zásah je svou intenzitou nepřiměřený, neboť bez adekvátního odůvodnění omezuje práva vlastníka více, než je nezbytné pro sledovaný veřejný zájem. Územní plánování musí k omezením vlastnických práv přistupovat proporcčně a předvídatelně; to zde splněno není. Navrhovaná změna je svévolná, postrádá obsahově a logicky srozumitelné zdůvodnění.

2) Absence věcného a územně-technického odůvodnění změny

Z veřejně dostupné dokumentace a odůvodnění návrhu Metropolitního plánu nevyplývá konkrétní důvod, proč byly Pozemky oproti roku 2022 přeřazeny do rozvojové plochy 414/408/5001 a proč jim bylo sníženo Zz a Vz. Namítáme, že **změna není řádně odůvodněna** ve vztahu ke konkrétním podmínkám území, kapacitám infrastruktury či ochraně hodnot lokality.

Bez vysvětlení, jaký veřejný zájem tato změna sleduje a proč musí být dosažen právě takto intenzivním omezením, je změna v návrhu nepřezkoumatelná.

3) Nesoulad s charakterem území a okolní strukturou

Pozemky se nacházejí v území Kunratic, které je v přilehlých částech tvořeno zastavitelnou městskou krajinou s rozvojem bydlení a související obsluhy. Zařazení Pozemků do plochy s nižší mírou využití neodpovídá reálnému ani plánovanému urbanistickému kontextu území a vytváří nelogickou „díru“ v regulaci, která destabilizuje kontinuitu rozvoje lokality.

4) Nerovné zacházení a neodůvodněná diskontinuita regulace

V okolí Pozemků jsou srovnatelné plochy regulovány vyššími koeficienty odpovídajícími rozvojovému charakteru území. Bez doložené specifické překážky (např. mimořádné limity ochrany přírody, dopravní neobslužnost apod.) je snížení koeficientů na Pozemcích nerovné a diskriminační, protože bez objektivního důvodu vyjímá Pozemky z logiky okolní regulace.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace rozvojové plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty rozvojové plochy 414/408/5001 odpovídají de facto kapacitě ÚP SÚ HMP - plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy A (tj. A+).

S ohledem na charakter území dotčená plocha navazuje na strukturu zahradního města a dále na vesnickou strukturu. Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve svazích často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. Vesnickou strukturu zpravidla tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty anebo okolo návsi na křížení cest, na které často navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba je typicky nízkopodlažní. Navržená kapacita rozvojové plochy 414/408/5001 je navržena adekvátně v rámci kontinuity ÚP SÚ HMP, s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání

území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmínečně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ

(zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3029229

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1793

Podatel | **AMO, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAGBK

Identifikátor podání Portálu Pražana | kkfmasv3

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka Kunratice 01 - komunikace

Vyjádření

V návaznosti na veřejné projednání k návrhu nového Územního plánu pro hlavní město Prahu (Metropolitního plánu - dále jen „MPn“), které se konalo dne 23. 6. 2022, vám zasíláme jakožto majoritní spoluvlastník pozemků parc. č. 2354/27, 2354/28, 2354/31, 2354/32 a 2354/33 vše k. ú. Kunratice následující námítku:

Nesouhlasíme s tím, aby napříč, skrze naše pozemky, byla v rámci plochy č. 415/408/4087 (dále jen „plocha“), která je součástí lokality 408/Nad Šeberákem, v návrhu MPn vymezena nová ulice formou značky „uliční propojení dvou bodů“.

Odůvodnění

Tento svůj požadavek odůvodňujeme tím, že aktuálně disponujeme projektem, který se nachází ve vysokém stupni rozpracovanosti a projednání. V rámci jeho návrhu jsme z logických důvodů řešili prostupnost celou předmětnou plochou, která zahrnuje území severně od rybníka Seberák. Jelikož v území vlastníme i další pozemky, tak je problematika průchodnosti a dostatečné dopravní obslužnosti území řešena komplexně a dostatečně. V MPn definované propojení, byť se jedná o „volné“ propojení dvou bodů, je zbytečně a bezdůvodně svazující a určující. Představuje to nadbytečnou administrativní „překážku“. Zajistit vhodné a dostatečné dopravní (uliční) propojení je primárně v takto sevržené a specifické lokalitě úkolem autorizovaného projektanta dopravního řešení. Další pojistkou je postoj městské části, dotčených orgánů státní správy a finálně stavebního úřadu, který bude příslušné stavby umisťovat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava vymezení uličního propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že uliční propojení dvou bodů definuje polohu koncových bodů, jež je nutné propojit ulicí, nikoli vymezení konkrétní trasy.

Námítka

ID 3029231

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1793

Podatel | **AMO, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAGBK

Identifikátor podání Portálu Pražana | kkfmasv3

Lokalita | 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka Řepy

Vyjádření

Námítku podáváme jakožto vlastníků pozemků parc. č. 167/1, 167/2, 1339/10 a 1339/14, vše k. ú. Řepy, které jsou zapsané na LV č. 1204.

Námítka:

Požadujeme, aby výšková regulace pro pozemky par.č.167/1, 167/2, 1339/10 a 1339/14, vše k. ú. Řepy byla v souladu s pořizovanou úpravou ÚPn U 1172/02 a byl počet RNP stanoven na 3.

Odůvodnění

Naše společnost připravuje dlouhodobě v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚPn“), který pro dané pozemky stanovuje funkční využití SV-C - všeobecně smíšené s kódem míry využití území „C“, záměr zahrnující bytovou výstavbu v podobě rodinných domů a viladomů. Záměr je zpracován v souladu s aktuálně platným ÚPn a má kapacitu vyjádřenou hodnotou hrubých podlažních ploch cca 6500 m². Pro získání této kapacity také vycházíme z dostavby v ploše SV, která je situována na pozemcích parc. č. 164, 165 a 166 vše k. ú. Řepy. Z hlediska předvídatelnosti, transparentnosti a zásadou legitimního očekávání proto předpokládáme, že nenastaly žádné změny podmínek v území či jiné závažné okolnosti, které by opravňovaly orgány územního plánování k tak zásadní změně v územně plánovací dokumentaci, která způsobuje snížení možnosti zastavitelnosti a kapacity zástavby. Naši námítku považujeme za oprávněnou nejen věcně, ale také právně, protože probíhá proces pořizování úpravy ÚPn č. U 1172/02, jejímž předmětem je právě speciálně určený kód míry využití území „C“. Úprava U 1172/02 byla veřejně projednána dne 14.1.2025 a schválena Výborem pro územní rozvoj ZHMP dne 12.8.2025.

Jakoukoli změnu, která by tedy vedla ke snížení kapacity možné zástavby na daných pozemcích, bychom tedy museli vnímat jako bezdůvodný hrubý zásah do našich práv nabytých v dobré víře. Doufáme tedy, že pořizovatel i zpracovatel MP tuto skutečnost zásadním způsobem zohlední a návrh MP upraví v souladu s naší námitkou či případně jakkoliv jinak, aby byl naplněn smysl akceptace naší námítky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Rozvojová plocha a její koeficienty byly koncepčně prověřeny.

Navržená regulace rozvojové plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient B, tj. B+.

Výšková regulace byla navržena koncepčně takovým způsobem, aby umožňovala realizaci navržených HPP. Výšková regulace je také navržena v koordinaci s navrhovanou strukturou. Struktury byly koncepčně prověřeny pro všechny transformační a rozvojové plochy. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Čtverce výškové regulace nebyly pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání měněny.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029232

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1793

Podatel | **AMO, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAGBK

Identifikátor podání Portálu Pražana | kkfmasv3

Lokalita | 167

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka Zličín

Vyjádření

Námítky podáváme jakožto spoluvlastníci pozemku par. č. 732/17 a vlastníci pozemku par. č. 732/41 v k. ú.: Zličín, které jsou zařazené do lokality 167/ Strojírenská – zastavitelná stavební lokalita s typem zástavby „heterogenní struktura“.

Odůvodnění

V aktuálně zveřejněném návrhu Metropolitního plánu došlo k zásadnímu a nepředvídatelnému rozdělení této původně jednotné plochy na dílčí plochy: 417/167/1222 - (koeficient základního zastavění pouze 20 %, podlažnost 2, max. zastavění 35 %), 414/167/5671 a 414/167/5672 (s nově zavedeným způsobem využití „rekreační“, který nebyl v návrhu Metropolitního plánu 2022 vůbec uveden). Tato změna vede ke zjevné redukci možností využití území, poklesu intenzity zástavby a přímému snížení hodnoty pozemků nabytých vlastníkem v dobré víře.

Pozemky byly vlastníkem zakoupeny v dubnu 2023 v **dobré víře** a na základě veřejně dostupného návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, který byl oficiálně zveřejněn pořizovatelem. Z hlediska **předvídatelnosti, transparentnosti a zásadou legitimního očekávání** se předpokládá, že nenastaly žádné změny podmínek v území či jiné závažné okolnosti, které by opravňovaly orgány územního plánování k tak zásadní změně v územně plánovací dokumentaci, která způsobuje snížení možnosti zastavitelnosti a kapacity zástavby. Jedná se tak o **nepřiměřený zásah do práv vlastníka**, který zasahuje do práv nabytých v dobré víře. Změna regulativů vede ke snížení hodnoty pozemků a omezení jejich funkční využitelnosti. Pokud by změna nebyla odůvodněna závažným veřejným zájmem, je nutné ji považovat za **disproporční zásah do majetkových práv vlastníka** (čl. 11 Listiny základních práv

a svobod). Územní plán může omezit využití pozemku pouze v míře nezbytné a přiměřené sledovanému cíli. V tomto případě nebylo seznatelně prokázáno, že je snížení kapacity zástavby nezbytné.

Z těchto důvodů vlastník požaduje vrácení regulativů dle návrhu MP z roku 2022, tj. plochy s koeficientem základního zastavění 30 %.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP v rámci zajištění kontinuity a předvídatelnosti vymezuje kapacity, využití a strukturu v tomto místě v návaznosti na platný ÚP SÚ.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient B a C, tj. B+ a C+.

Vesnická struktura (5) je v dané transformační lokalitě navržena s ohledem na navržené koeficienty a výšky a s ohledem na koncepční prověření transformačních a rozvojových ploch. Transformační plocha svou kapacitou a strukturou odpovídá velmi okrajové poloze ve městě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než

nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se

zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Námítka

ID 3029233

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1793

Podatel | **AMO, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAGBK

Identifikátor podání Portálu Pražana | kkfmasv3

Lokalita | 167, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka Zličín - RNP

Vyjádření

Vlastník tímto uplatňuje námitku proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „Metropolitní plán“) v části týkající se pozemků parc. č. 732/41 a 732/17 obě v k. ú. Zličín, a požaduje, aby v rozvojové ploše 417/167/1222 byla ve všech čtvercích, kterými je přiřazeno rozmezí podlažnosti, uvedena čísla „**3**“ namísto stávajících „**2**“.

Odůvodnění

Území tvoří **ucelený funkční celek**, který svou velikostí a kompaktností umožňuje realizovat městskou třípodlažní strukturu bez negativních vlivů na okolí. Vyšší podlažnost zároveň umožní lepší využití ploch, efektivnější hospodaření s územím a respektuje principy kompaktního městského rozvoje. Zvýšení podlažnosti podporuje racionální využití zastavitelných ploch, šetří krajinu a snižuje tlak na zábor dalších ploch (princip kompaktního města). Tento krok by pomohl pozitivně upravit i hledisko urbánní ekonomie, zvýšit efektivitu provozování budoucích systémů MHD a dalších infrastrukturních a funkčních systémů. Navrhované řešení je tak zcela v souladu se schváleným zadáním pro tvorbu Metropolitního plánu a odpovídá mnohokrát veřejně deklarovaným prohlášením samosprávy hl. m. Prahy i tvůrce plánu, že je potřebné z řady nezpochybnitelných důvodů tvořit město krátkých vzdáleností.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace nad danou transformační plochou je nastavena adekvátně kapacitě a struktuře v TR ploše. V rámci čtverců se 2RNP

je možné realizovat dvě plnohodnotná podlaží a k nim ustoupené podlaží nebo podkroví.

Kapacita v území je primárně nastavena stanoveným množstvím HPP. Rozsah zastavitelných ploch je vymezen ve výkresech. To je dostatečným rámcem pro vzniku vhodné struktury s kapacitou odpovídající velmi okrajové poloze ve městě.

Návrh byl koordinován s platným ÚP SÚ z důvodu zajištění kontinuity a koordinace územně plánovacích procesů.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3033561

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1793

Podatel | **AMO, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC120

Identifikátor podání Portálu Pražana | dt7vju9f

Lokalita | 907, 167, 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vlastník tímto uplatňuje námítku proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „Metropolitní plán“) v části týkající se pozemků parc. č. 732/41 a 732/17 obě v k. ú. Zličín, a požaduje, aby v rozvojové ploše 417/167/1222 bylo navrženo původní regulační a funkční nastavení dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, kdy řešené pozemky byly součástí rozvojové plochy 415/215/4042 a byl navrácen Koeficient základního zastavění budovami 30% a Koeficient maximálního zastavění budovami 45% tak, jako je to nyní u rozvojové plochy 414/167/5671 (viz krycí list lokality 167/Strojírenská).

Odůvodnění

V aktuálně zveřejněném návrhu Metropolitního plánu došlo k zásadnímu a nepředvídatelnému rozdrobení této původně jednotné plochy na dílčí plochy: 417/167/1222 - (koeficient základního zastavění pouze 20 %, podlažnost 2, max. zastavění 35 %), 414/167/5671 a 414/167/5672 (s nově zavedeným způsobem využití „rekreační“, který nebyl v návrhu Metropolitního plánu 2022 vůbec uveden). Tato změna vede ke zjevné redukci možností využití území, poklesu intenzity zástavby a přímému snížení hodnoty pozemků nabytých vlastníkem v dobré víře.

Pozemky byly vlastníkem zakoupeny v dubnu 2023 v dobré víře a na základě veřejně dostupného návrhu Metropolitního plánu z roku 2022, který byl oficiálně zveřejněn pořizovatelem. Z hlediska předvídatelnosti, transparentnosti a zásadou legitimního očekávání se předpokládá, že nenastaly žádné změny podmínek v území či jiné závažné okolnosti, které by opravňovaly orgány územního plánování k tak zásadní změně v územně plánovací dokumentaci, která způsobuje snížení možnosti zastavitelnosti a kapacity zástavby. Jedná se tak o nepřiměřený zásah do práv vlastníka, který zasahuje

do práv nabytých v dobré víře. Změna regulativů vede ke snížení hodnoty pozemků a omezení jejich funkční využitelnosti. Pokud by změna nebyla odůvodněna závažným veřejným zájmem, je nutné ji považovat za disproportční zásah do majetkových práv vlastníka (čl. 11 Listiny základních práv a svobod). Územní plán může omezit využití pozemku pouze v míře nezbytné a přiměřené sledovanému cíli. V tomto případě nebylo seznatelně prokázáno, že je snížení kapacity zástavby nezbytné.

Z těchto důvodů vlastník požaduje vrácení regulativů dle návrhu MP z roku 2022, tj. plochy s koeficientem základního zastavění 30 %.

Obrázek 1: Metropolitní plán 2022 – veřejné projednání – detail plochy 415/216/4042

Obrázek 2: Metropolitní plán 2025 – opakované veřejné projednání – detail ploch 417/167/1222, 414/167/5671 a 414/167/5672

Návrh řešení akceptace námitek:

(1) U pozemků parc. č. 732/17 a 732/41 obě k. ú. Zličín vrátit regulativy dle návrhu Metropolitního plánu do stavu zveřejněném v rámci veřejného projednání v roce 2022 (30 % základního zastavění, původní funkční zařazení do rozvojové plochy 415/215/4042).

(2) Vlastník současně žádá, aby pořizovatel návrh upravil tak, aby byl naplněn účel a smysl této námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP v rámci zajištění kontinuity a předvídatelnosti vymezuje kapacity, využití a strukturu v tomto místě v návaznosti na platný ÚP SÚ.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient B a C, tj. B+ a C+.

Vesnická struktura (5) je v dané transformační lokalitě navržena s ohledem na navržené koeficienty a výšky a s ohledem na koncepční prověření transformačních a rozvojových ploch.

Transformační plocha svou kapacitou a strukturou odpovídá velmi okrajové poloze ve městě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného

projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Námítka

ID 3033562

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1793

Podatel | **AMO, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC120

Identifikátor podání Portálu Pražana | dt7vju9f

Lokalita | 907, 167, 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Vlastník dále namítá navrženou podlažnost (počet RNP) a požaduje, aby v rozvojové ploše 417/167/1222 byla ve všech čtvercích, kterými je přiřazeno rozmezí podlažnosti, uvedena čísla „3“ namísto stávajících „2“.

Odůvodnění

Území tvoří ucelený funkční celek, který svou velikostí a kompaktností umožňuje realizovat městskou třípodlažní strukturu bez negativních vlivů na okolí. Vyšší podlažnost zároveň umožní lepší využití ploch, efektivnější hospodaření s územím a respektuje principy kompaktního městského rozvoje. Zvýšení podlažnosti podporuje racionální využití zastavitelných ploch, šetří krajinu a snižuje tlak na zábor dalších ploch (princip kompaktního města). Tento krok by pomohl pozitivně upravit i hledisko urbánní ekonomie, zvýšit efektivitu provozování budoucích systémů MHD a dalších infrastrukturních a funkčních systémů. Navrhované řešení je tak zcela v souladu se schváleným zadáním pro tvorbu Metropolitního plánu a odpovídá mnohokrát veřejně deklarovaným prohlášením samosprávy hl. m. Prahy i tvůrce plánu, že je potřebné z řady nezpochybnitelných důvodů tvořit město krátkých vzdáleností.

Návrh řešení akceptace námitek:

- (1) U dotčených rozvojových ploch upravit podlažnost (počet RNP) z hodnoty 2 na hodnotu 3.
- (2) Vlastník současně žádá, aby pořizovatel návrh upravil tak, aby byl naplněn účel a smysl této námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace nad danou transformační plochou je nastavena adekvátně kapacitě a struktuře v TR ploše. V rámci čtverců se 2RNP je možné realizovat dvě plnohodnotná podlaží a k nim ustoupené podlaží nebo podkroví.

Kapacita v území je primárně nastavena stanoveným množstvím HPP. Rozsah zastavitelných ploch je vymezen ve výkresech. To je dostatečným rámcem pro vzniku vhodné struktury s kapacitou odpovídající velmi okrajové poloze ve městě. Návrh byl koordinován s platným ÚP SÚ z důvodu zajištění kontinuity a koordinace územně plánovacích procesů.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námitka

ID 3036774

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1793

Podatel | **AMO, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC34C

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZC34C a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZAGBK

Námítka

ID 3029274

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1794

Podatel | **Ing. Pavla Chládková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRK3

Identifikátor podání Portálu Pražana | kkxdqetz

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NESOHLAS S CHARAKTERISTIKOU PLOCHY

Vyjádření

PRO Transformační plochau 412/871/8023 a 412/871/8130

MÁM NÁMITKU S Cílová charakteristika plochy: park A POŽADUJI:

Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m2

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m2

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m2

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Odůvodnění

PRO Transformační plochau 412/871/8023 a 412/871/8130

MÁM NÁMITKU S Cílová charakteristika plochy: park A POŽADUJI:

Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m2

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m2

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park
Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m²
Způsob využití: rekreační
Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada
-> Typy stability lokalit, čl. 69
Nestavební transformační a rozvojové plochy

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3032168

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1794

Podatel | **Ing. Pavla Chládková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRMT

Identifikátor podání Portálu Pražana | zixxmw25

Lokalita | 212, 055, 211, 778, 871, 515, 516

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | NESOUHLASÍM S PROSTUPNOSTÍ PODÉL POTOKA

A NAPOJENÍ NA ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ OKOLNÍCH LOKALIT

VyjádřeníNESOUHLASÍM S PROSTUPNOSTÍ PODÉL POTOKA A NAPOJENÍ
NA ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ OKOLNÍCH LOKALIT**Odůvodnění**

jsem majitelka pozemků 299/36, st.299/155 a 299/94.

Na stavební parcele jsem si zrekonstruovala domek, nestavební
pozemky

na sebe navazují přes Litovický potok - viz mapa.

Stejně jako sousedi kolem máme přes potok mostek

a obhospodařujeme

obě strany.

Zásadně nesouhlasím s veřejnou cestou kolem potoka - 871 KLO

Text vyjádření:

Text zdůvodnění: Toto otevření zahrádkářské kolonie veřejnosti
odporuje myšlence koloniíjako takové. Areál je obehnan plotem, všichni pečlivě zamykají,
známe se

navzájem.

Na pozemcích se volně nacházejí vodovodní kohouty, ovoce, květiny,
skleníky posezení i technika...Při otevření veřejnosti bude toto více zranitelné a kolonie se stane
veřejným prostorem. Přitom je tu prostor pro zkvalitnění lesoparku,
hojněse využívají cesty kolem kolonie a severní stráž pod Petřinami. Tam
by

bylo potřeba zkvalitnění prostoru.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3029277

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1795

Podatel | **VAŇOUS JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12P2

Identifikátor podání Portálu Pražana | kn55qp7h

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Pozemek, kterého se návrh týká, je v současnosti veden jako **zahrada se stavební uzávěrou a vymezený koridor pro volně žijící zvěř**. Tento stav však **neodpovídá skutečnému dlouhodobému užívání území** – pozemek je **nepřetržitě oplocen více než 70 let** a tvoří **uzavřený areál**, který fakticky **neumožňuje volný průchod zvěře** ani jiné krajinné funkce, které současné vymezení předpokládá.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“

stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029295

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1799

Podatel | **Vimbau s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C7F

Identifikátor podání Portálu Pražana | kqme3rfh

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vimbau s.r.o. - Paběnické areály

Vyjádření

Zasíláme 3 základní námítky

1. Využití území - změna části na obytnou lokalitu

Společnost Vimbau navrhuje, aby část území s budovami vyznačenými tm. zelenou barvou a zároveň žlutou barvou (dále též jen „Navrhované obytné území“) byla v Návrhu MP vymezena jako:

Vystavěné území: struktura heterogenní (ve smyslu čl. 44 Návrhu MP)

Využití území: zastavitelná obytná lokalita (ve smyslu čl. 63 Návrhu MP)

Předně odebrání zóny bydlení podél ulice Dobronická, a tím i nemožnost výstavby obytných domů v Areálu Vimbau, zcela zásadně snižuje hodnotu Areálu Vimbau jako celku a tím zasahuje do vlastnického práva společnosti Vimbau. Při nejmenším zachovat heterogenní zónu, resp. zastavitelnou obytnou lokalitu (ve smyslu čl. 63 Návrhu MP) zachovat v souladu s aktuálně platným územním plánem podél ulice Dobronická.

Odůvodnění

Odůvodnění v Příloze námítky

Vlastnictví pozemků a vymezení části Návrhu MP / území dotčené námítkami

Společnost Vimbau je výlučným vlastníkem pozemků v katastrálním území Kunratice (zapsaných na listu vlastnictví č. 4393 pro katastrální

území Kunratice) a v katastrálním území Libuš (zapsaných na listu vlastnictví č. 836 pro katastrální území Libuš), které jsou s ohledem na jejich rozsah pro úplnost a přehlednost podrobně vymezeny v příloze č. 1 tohoto podání, která je součástí tohoto podání.

Oprávnění Vimbau k podání těchto námitek tak ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 Stavebního zákona vyplývá z výlučného vlastnického práva Vimbau k vymezeným pozemkům.

Námítky k Návrhu MP (viz dále) se týkají budoucího využití pozemků ve vlastnictví společnosti Vimbau, které jsou vymezeny v příloze č. 1 tohoto podání, když tyto jsou v Návrhu MP zahrnuty v části Návrhu MP specifikovaném jako:

LOKALITA „590/Paběnice areály“

správní obvod: Praha 12, Praha 4 městská část: Praha-Kunratice, Praha-Libuš katastrální území: Kunratice, Libuš

Čl. 3. Námítky a jejich odůvodnění

1) Současná obytná lokalita v dotčeném území

Dle aktuálně platného územního plánu Pořizovatele (dále též jen „Aktuální ÚP“) je území pozemků vymezených v příloze 1 (v rámci zjednodušení bude území těchto pozemků dále označováno jako „Areál Vimbau“) v rámci plánu využití ploch vymezeno jako:

i VN, území nerušící výroby a služeb, a to bez jakéhokoliv výškového omezení

ii v severní části Areálu Vimbau přiléhající k ulici Dobronická jako všeobecné smíšené území SV-D.

Aktuální ÚP tak počítá s tím, že v Areálu Vimbau bude možná bytová výstavba.

2) Vymezení lokality dle Návrhu MP

LOKALITA „590/Paběnice areály“ je v Návrhu MP vymezena takto:

Zastavitelnost: Zastavitelná stavební

Využití území: Produkční

Typ struktury: Areál produkce

Stabilita: Stabilizovaná

3) Návrh na změnu Návrhu MP na zastavitelnou obytnou lokalitou

S ohledem na shora uvedené je zřejmé, že oproti Aktuálnímu ÚP, Návrh MP zcela odnímá Areálu Vimbau území zastavitelné obytné lokality. Takový návrh z důvodů rozvedených níže společnost Vimbau poškozuje, je nekoncepční a zcela nevyhovující potřebám hlavního města Prahy. Společnost Vimbau proto navrhuje, aby Areál Vimbau zahrnoval také zastavitelnou obytnou lokalitou.

Jako přílohu č. 2 společnost Vimbau zasílá svůj vlastní návrh vymezení území, kde mimo jiné:

i 3D hmotová studi území, a

ii Půdorys areálu s navrhovanými výškovými limity respektujícími okolní zástavby.

Společnost Vimbau navrhuje, aby část území s budovami vyznačenými tm. zelenou barvou a zároveň žlutou barvou (dále též jen „Navrhované obytné území“) byla v Návrhu MP vymezena jako:

Vystavěné území: struktura heterogenní (ve smyslu čl. 44 Návrhu MP)

Využití území: zastavitelná obytná lokalita (ve smyslu čl. 63 Návrhu MP)

Předně odebrání zóny bydlení podél ulice Dobronická, a tím i nemožnost výstavby obytných domů v Areálu Vimbau, zcela zásadně snižuje hodnotu Areálu Vimbau jako celku a tím zasahuje do vlastnického práva společnosti Vimbau. Při nejmenším zachovat heterogenní zónu, resp. zastavitelnou obytnou lokalitu (ve smyslu čl. 63 Návrhu MP) zachovat v souladu s aktuálně platným územním plánem podél ulice Dobronická.

Oproti tomu je Navrhované obytné území zcela smysluplným, koncepčním návrhem v souladu s plánovaným a očekávaným rozvojem dané lokality, a to zejména z následujících důvodů.

i Umístění zóny určené k bydlení v rámci Areálu Vimbau bylo společností Vimbau v průběhu let opakovaně diskutováno a plánováno mimo jiné s Městskou částí Praha – Libuš a Městskou částí Praha – Kunratice, které tento záměr podporují a i v návaznosti na jednání obou městských částí a zástupce Vimbau s.r.o. na Magistrátu hl.m. Prahy byla i v souladu s projednávaným uvedeným návrhem připravena hmotová studie, .

ii K umístění zóny určené k bydlení se kladně staví městská část Praha – Libuš, když návrh změny byl podpořen jejím zastupitelstvem

a je součástí připomínek městské části Praha – Libuš. Návrh na změnu lze dohledat na <https://www.praha-libus.cz/aktualita/8483-zverejneni-navrhu-metropolitniho-planu> pod č. 19.a, přičemž tento návrh městské části Praha – Libuš je připojen též v příloze č. 3 tohoto podání.

iii Společnost Vimbau s možností obytné výstavby v Areálu Vimbau dle Aktuálního ÚP dlouhodobě počítala. V souladu s Aktuálním ÚP společnost Vimbau projektovala výstavbu obytných domů podél ulice Dobronická a zároveň v ulici Mílová – k tomu srov. vizualizaci projektu v příloze č. 4. V souvislosti s tím již vznikly společnosti Vimbau nemalé náklady, jako jsou náklady na studie a přípravné práce, které v důsledku navrhované změny (v důsledku Návrhu ÚP) nutno považovat za marně vynaložené náklady a škodu na straně společnosti Vimbau.

iv Společnost Vimbau považuje i nadále za smysluplné realizovat v Areálu Vimbau (Navrhovaném obytném území) výstavbu obytných domů. Navrhované obytné území reflektuje mimo jiné skutečnost plánovaného rozšíření městské dopravní infrastruktury do lokality v blízkosti Areálu Vimbau (výstavba trasy metra D a prodloužení tramvajových linek do lokality Libuš). Navrhované obytné území vychází z obecného zájmu na „zahušťování městské zóny“ a omezení rozšiřování města do okolní krajiny. Společnost Vimbau tak cílí na rozvoj zastavitelné obytné lokality z lokality zastavitelné produkční, tj. nerozšiřováním města do okolní krajiny, ale využitím a přeměnou stávající lokality zastavitelné produkční, přičemž tento záměr (cíl) je podpořen již v současnosti zastavitelnou obytnou lokalitou v bezprostředním sousedství (ulice Mílová). Změna využití Navrhovaného obytného území na zastavitelnou obytnou lokalitu tak plynule navazuje na již v současnosti zastavěnou lokalitu.

v Dalším z důvodů je obecná snaha (nejen Pořizovatele) o snížení dopravní zátěže ve městě nákladní dopravou. Touto změnou se v dané lokalitě nákladní doprava významně sníží, čímž dojde ke zklidnění dané lokality.

vi Areál Vimbau si lze představit jako polyfunkční zónu pracovních příležitostí a příjemného dostupného bydlení.

Jak vyplývá z přílohy č. 2, společnost Vimbau navrhuje, aby areál byl rozdělen na zónu komerční (podél plánované hlavní komunikace) s výškovým limitem 2-6 nadzemních podlaží (k výškovému limitu srov. též námítky níže) a zónu pro bydlení v rámci Navrhovaného obytného území, rovněž s výškovým limitem 6-10 nadzemních podlaží.

V Navrhovaném obytném území navrhuje Vimbau zastavitelnost max 40% (bez započítání komunikací, chodníků a parkovacích ploch).

Poslední částí projektu je škola, která se již dnes nachází v levé jižní části Areálu Vimbau a plánuje se její další rozvoj. V současné době je nájemcem soukromá právnická osoba. Její další rozvoj by v budoucnu mohl výrazně napomoci předmětné lokalitě s problematikou nutnosti míst pro žáky ŽŠ, což bylo se zastupiteli obou MČ jako alternativa budoucnosti také diskutováno.

4) Alternativní návrh na zvýšení výškového limitu v Areálu Vimbau

Aktuálním ÚP je výstavba v celém Areálu Vimbau možná bez jakýchkoliv výškových omezení. Oproti tomu v Návrhu MP je území Areálu Vimbau výškově omezeno, a to i na maximální výšku pouhých 2, resp. 4 nadzemní podlaží.

Společnost Vimbau navrhuje, aby výškový limit výstavby v Areálu Vimbau činil minimálně 6 nadzemních podlaží. Společnost Vimbau navrhuje, aby tomuto návrhu bylo vyhověno i tehdy, pokud nebude vyhověno návrhu na umístění Navrhovaného obytného území dle bodu 3) výše (tj. pokud bude v Návrhu MP ponechána čistě produkční povaha území).

Ponechání výškového limitu výstavby tak jak je pro Areál Vimbau navrženo v Návrhu MP je totiž nekoncepční, nedůvodné a nezákonné, a to zejména z následujících důvodů:

i Výškový limit je pro zastavitelnou produkční lokalitu, tj. pro produkční nebo logistickou výstavbu, pouze částečně dostatečný. Nicméně takový výškový limit prakticky znemožňuje smysluplnou výstavbu, popř. její rozšíření, neboť je dostačující pouze pro velmi malé a omezené typy komerční staveb.

ii I zastupitelstvo Městské části Praha – Kunratice potvrdilo na svém zasedání ze dne 23.7.2018 mimo jiné to, že je potřeba „navrhovanou zástavbu z původních 2 NP přehodnotit (zvýšit) s ohledem na budoucí význam území rovněž na cca 4 NP“, k čemuž částečně došlo, avšak i zvýšení limitu na 4NP je pro kvalitní využití lokality nedostatečné, jak ukazují přiložené studie.

iii Zvýšení výškového limitu v souladu s přiloženým návrhem odpovídá zapojení areálu plynule mezi okolní budovy.

iv Námítka týkající se výškového limitu koresponduje s faktem, že předmětná lokalita dle Aktuálního ÚP neobsahuje žádné výškové omezení výstavby.

v Omezení na 2, resp. 4NP by znamenalo významný odklon od Aktuálního ÚP by byl v rozporu se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a zásadou legitimního očekávání vyjádřenými

v ustanovení § 2 odst. 3 a 4 správního řádu (k těmto v českém právním řádu již pevně zakotveným principům srov. např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 9.10.2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01).

vi Přijetím Návrhu MP v jeho navrhovaném znění by došlo k porušení zásady subsidiarity, proporcionality a minimalizace zásahu. Orgány veřejné moci jsou povinny zasahovat do práv subjektů soukromého práva jen v nezbytném rozsahu. Přijetí Návrhu MP by znamenalo porušení článku 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívající. Již rozšířený senát Nejvyššího správního soudu ve vztahu k přijímání územního plánu konstatoval (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, čj. 1 Ao 1/2009-120): „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). V soudním řízení o zákonnosti územního plánu tak soud bude pro naplnění zásady subsidiarity a minimalizace zásahu vždy zkoumat, „zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu. Žádný takový důvod pro omezení výšky budov v areálu na pouhá 2, resp. 4 nadzemní podlaží přitom Návrh MP neuvádí.

vii Nemožnost další efektivní výstavby v areálu by byla rovněž v rozporu se základním právem společnosti Vimbau jako vlastníka předmětných pozemků, aby nebylo zasahováno do jeho vlastnického práva a jeho výkonu – k tomu srov. zejména článek 11 odst. 1 a odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Veřejně prospěšná stavba komunikace

Návrh MP dále počítá s rozšířením stávající účelové komunikace vedoucí přes Areál Vimbau, která však není jednoznačně vymezena a ani vedení města nemá žádnou představu o této komunikaci, její šířce a spojením stavbám (chodníky, cyklostezky), což jasně deklarovalo na jednáních mezi Vimbau s.r.o., městskými částmi Kunratice a Libuš, a Magistrátem hl. m. Prahy, které probíhaly během roku 2025. A vzhledem k tomu, že odpovědní zástupci města nemají sebemenších představ o této komunikaci a jejím potřebám,

navrhujeme zcela tuto komunikaci vypustit a to minimálně do doby, než budou odpovědné osoby města mít jasnou představu, jak má takové silnice vypadat. Stávajícím stavem pouze bezdůvodně tento návrh omezuje rozvoj území. Nebude-li námítkám společnosti Vimbau dle tohoto podání vyhověno (a to alespoň v rozsahu návrhu na zvýšení výškového limitu dle bodu 4) výše), je společnost Vimbau připravena se všemi dostupnými právními prostředky umístění a výstavbě veřejné komunikace bránit. V případě konstruktivního přístupu Pořizovatele je naopak společnost Vimbau také připravena s Pořizovatelem a příslušnými orgány ohledně komunikace konstruktivně jednat a hledat všestranně přijatelné řešení.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP je dotčené území převážně součástí plochy s rozdílným způsobem využití VN - nerušící výroby a služeb. Změna využití dané lokality (či její části) na obytné nebyla podrobně prověřena např. změnou ÚP SÚ HMP či jiným územně plánovacím podkladem. S ohledem na využití plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené platí, že monofunkční stavby pro bydlení jsou podmíněně přípustným využitím. Jedná se o plochu pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb, při zachování polyfunkčnosti území. Nejedná se explicitně o plochu s primárně obytným využitím.

Vymezení stabilizovaných produkčních lokalit a regulace produkčního využití jako takového je vědomým koncepčním krokem Metropolitního plánu. Produkce čelí postupné konverzi na v současnosti tržně atraktivnější obytnou zástavbu, která má silnější investiční i legislativní oporu a jejíž realizace by mohla fakticky znemožnit existující využití či zpětný návrat k produkční funkci. Stabilizace těchto lokalit a využití proto zajišťuje územní vyváženost mezi bydlením a produkcí a strategickou ochranu produkčního potenciálu města v dlouhodobém horizontu. Úpravou výškové regulace by se jednalo o neúnosné navýšení daného území s produkčním využitím, které zůstane zachováno.

Pro změnu zařazení uvedených pozemků do lokality s vymezenými transformačními plochami se způsobem využití „Zastavitelná obytná lokalita a plocha“ je nezbytné podrobnější prověření území, a to z důvodu navazujících funkcí, jako je veřejná vybavenost či související infrastruktura. Na základě podrobnějšího prověření území může dojít k postupné transformaci se zajištěním doprovodných funkcí v odpovědných parametrech.

Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4 textové části Metropolitního plánu).

Z hlediska požadavku na zařazení pozemků do zastavitelné transformační plochy, do obytné lokality, se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034954

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1799

Podatel | **Vimbau s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C7F

Identifikátor podání Portálu Pražana | kqme3rff

Lokalita | 590, 265, 266, 719

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Vimbau s.r.o. - Paběnické areály 2/3

Vyjádření

2. Výškový limit zvýšení limitu na 4-15 dle přílohy

Společnost Vimbau navrhuje, aby výškový limit výstavby v Areálu Vimbau činil minimálně 6 nadzemních podlaží. Společnost Vimbau navrhuje, aby tomuto návrhu bylo vyhověno i tehdy, pokud nebude vyhověno návrhu na umístění Navrhovaného obytného území dle bodu 3) výše (tj. pokud bude v Návrhu MP ponechána čistě produkční povaha území).

Odůvodnění

Odůvodnění v Příloze námítky

Vlastnictví pozemků a vymezení části Návrhu MP / území dotčené námítkami

Společnost Vimbau je výlučným vlastníkem pozemků v katastrálním území Kunratice (zapsaných na listu vlastnictví č. 4393 pro katastrální území Kunratice) a v katastrálním území Libuš (zapsaných na listu vlastnictví č. 836 pro katastrální území Libuš), které jsou s ohledem na jejich rozsah pro úplnost a přehlednost podrobně vymezeny v příloze č. 1 tohoto podání, která je součástí tohoto podání.

Oprávnění Vimbau k podání těchto námítek tak ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 Stavebního zákona vyplývá z výlučného vlastnického práva Vimbau k vymezeným pozemkům.

Námítky k Návrhu MP (viz dále) se týkají budoucího využití pozemků ve vlastnictví společnosti Vimbau, které jsou vymezeny v příloze č. 1 tohoto podání, když tyto jsou v Návrhu MP zahrnuty v části Návrhu MP specifikovaném jako:

LOKALITA „590/Paběnice areály“

správní obvod: Praha 12, Praha 4 městská část: Praha-Kunratice,
Praha-Libuš katastrální území: Kunratice, Libuš

Čl. 3. Námítky a jejich odůvodnění

1) Současná obytná lokalita v dotčeném území

Dle aktuálně platného územního plánu Pořizovatele (dále též jen „Aktuální ÚP“) je území pozemků vymezených v příloze 1 (v rámci zjednodušení bude území těchto pozemků dále označováno jako „Areál Vimbau“) v rámci plánu využití ploch vymezeno jako:

i VN, území nerušící výroby a služeb, a to bez jakéhokoliv výškového omezení

ii v severní části Areálu Vimbau přiléhající k ulici Dobronická jako všeobecné smíšené území SV-D.

Aktuální ÚP tak počítá s tím, že v Areálu Vimbau bude možná bytová výstavba.

2) Vymezení lokality dle Návrhu MP

LOKALITA „590/Paběnice areály“ je v Návrhu MP vymezena takto:

Zastavitelnost: Zastavitelná stavební

Využití území: Produkční

Typ struktury: Areál produkce

Stabilita: Stabilizovaná

3) Návrh na změnu Návrhu MP na zastavitelnou obytnou lokalitou

S ohledem na shora uvedené je zřejmé, že oproti Aktuálnímu ÚP, Návrh MP zcela odnímá Areálu Vimbau území zastavitelné obytné lokality. Takový návrh z důvodů rozvedených níže společnost Vimbau poškozuje, je nekoncepční a zcela nevyhovující potřebám hlavního města Prahy. Společnost Vimbau proto navrhuje, aby Areál Vimbau zahrnoval také zastavitelnou obytnou lokalitou.

Jako přílohu č. 2 společnost Vimbau zasílá svůj vlastní návrh vymezení území, kde mimo jiné:

i 3D hmotová studi území, a

ii Půdorys areálu s navrhovanými výškovými limity respektujícími okolní zástavby.

Společnost Vimbau navrhuje, aby část území s budovami vyznačenými tm. zelenou barvou a zároveň žlutou barvou (dále též jen „Navrhované obytné území“) byla v Návrhu MP vymezena jako:

Vystavěné území: struktura heterogenní (ve smyslu čl. 44 Návrhu MP)

Využití území: zastavitelná obytná lokalita (ve smyslu čl. 63 Návrhu MP)

Předně odebrání zóny bydlení podél ulice Dobronická, a tím i nemožnost výstavby obytných domů v Areálu Vimbau, zcela zásadně snižuje hodnotu Areálu Vimbau jako celku a tím zasahuje do vlastnického práva společnosti Vimbau. Při nejmenším zachovat heterogenní zónu, resp. zastavitelnou obytnou lokalitu (ve smyslu čl. 63 Návrhu MP) zachovat v souladu s aktuálně platným územním plánem podél ulice Dobronická.

Oproti tomu je Navrhované obytné území zcela smysluplným, koncepčním návrhem v souladu s plánovaným a očekávaným rozvojem dané lokality, a to zejména z následujících důvodů.

i Umístění zóny určené k bydlení v rámci Areálu Vimbau bylo společností Vimbau v průběhu let opakovaně diskutováno a plánováno mimo jiné s Městskou částí Praha – Libuš a Městskou částí Praha – Kunratice, které tento záměr podporují a i v návaznosti na jednání obou městských částí a zástupce Vimbau s.r.o. na Magistrátu hl.m. Prahy byla i v souladu s projednávaným uvedeným návrhem připravena hmotová studie, .

ii K umístění zóny určené k bydlení se kladně staví městská část Praha – Libuš, když návrh změny byl podpořen jejím zastupitelstvem a je součástí připomínek městské části Praha – Libuš. Návrh na změnu lze dohledat na <https://www.praha-libus.cz/aktualita/8483-zverejneni-navrhu-metropolitniho-planu> pod č. 19.a, přičemž tento návrh městské části Praha – Libuš je připojen též v příloze č. 3 tohoto podání.

iii Společnost Vimbau s možností obytné výstavby v Areálu Vimbau dle Aktuálního ÚP dlouhodobě počítala. V souladu s Aktuálním ÚP společnost Vimbau projektovala výstavbu obytných domů podél ulice Dobronická a zároveň v ulici Mílová – k tomu srov. vizualizaci projektu v příloze č. 4. V souvislosti s tím již vznikly společnosti Vimbau nemalé náklady, jako jsou náklady na studie a přípravné práce, které v důsledku navrhované změny (v důsledku Návrhu ÚP)

nutno považovat za marně vynaložené náklady a škodu na straně společnosti Vimbau.

iv Společnost Vimbau považuje i nadále za smysluplné realizovat v Areálu Vimbau (Navrhovaném obytném území) výstavbu obytných domů. Navrhované obytné území reflektuje mimo jiné skutečnost plánovaného rozšíření městské dopravní infrastruktury do lokality v blízkosti Areálu Vimbau (výstavba trasy metra D a prodloužení tramvajových linek do lokality Libuš). Navrhované obytné území vychází z obecného zájmu na „zahušťování městské zóny“ a omezení rozšiřování města do okolní krajiny. Společnost Vimbau tak cílí na rozvoj zastavitelné obytné lokality z lokality zastavitelné produkční, tj. nerozšiřováním města do okolní krajiny, ale využitím a přeměnou stávající lokality zastavitelné produkční, přičemž tento záměr (cíl) je podpořen již v současnosti zastavitelnou obytnou lokalitou v bezprostředním sousedství (ulice Mílová). Změna využití Navrhovaného obytného území na zastavitelnou obytnou lokalitu tak plynule navazuje na již v současnosti zastavěnou lokalitu.

v Dalším z důvodů je obecná snaha (nejen Pořizovatele) o snížení dopravní zátěže ve městě nákladní dopravou. Touto změnou se v dané lokalitě nákladní doprava významně sníží, čímž dojde ke zklidnění dané lokality.

vi Areál Vimbau si lze představit jako polyfunkční zónu pracovních příležitostí a příjemného dostupného bydlení.

Jak vyplývá z přílohy č. 2, společnost Vimbau navrhuje, aby areál byl rozdělen na zónu komerční (podél plánované hlavní komunikace) s výškovým limitem 2-6 nadzemních podlaží (k výškovému limitu srov. též námítky níže) a zónu pro bydlení v rámci Navrhovaného obytného území, rovněž s výškovým limitem 6-10 nadzemních podlaží.

V Navrhovaném obytném území navrhuje Vimbau zastavitelnost max 40% (bez započítání komunikací, chodníků a parkovacích ploch).

Poslední částí projektu je škola, která se již dnes nachází v levé jižní části Areálu Vimbau a plánuje se její další rozvoj. V současné době je nájemcem soukromá právnická osoba. Její další rozvoj by v budoucnu mohl výrazně napomoci předmětné lokalitě s problematikou nutnosti míst pro žáky ŽŠ, což bylo se zastupiteli obou MČ jako alternativa budoucnosti také diskutováno.

4) Alternativní návrh na zvýšení výškového limitu v Areálu Vimbau

Aktuálním ÚP je výstavba v celém Areálu Vimbau možná bez jakýchkoliv výškových omezení. Oproti tomu v Návrhu MP je území

Areálu Vimbau výškově omezeno, a to i na maximální výšku pouhých 2, resp. 4 nadzemní podlaží.

Společnost Vimbau navrhuje, aby výškový limit výstavby v Areálu Vimbau činil minimálně 6 nadzemních podlaží. Společnost Vimbau navrhuje, aby tomuto návrhu bylo vyhověno i tehdy, pokud nebude vyhověno návrhu na umístění Navrhovaného obytného území dle bodu 3) výše (tj. pokud bude v Návrhu MP ponechána čistě produkční povaha území).

Ponechání výškového limitu výstavby tak jak je pro Areál Vimbau navrženo v Návrhu MP je totiž nekoncepční, nedůvodné a nezákonné, a to zejména z následujících důvodů:

i Výškový limit je pro zastavitelnou produkční lokalitu, tj. pro produkční nebo logistickou výstavbu, pouze částečně dostatečný. Nicméně takový výškový limit prakticky znemožňuje smysluplnou výstavbu, popř. její rozšíření, neboť je dostačující pouze pro velmi malé a omezené typy komerční staveb.

ii I zastupitelstvo Městské části Praha – Kunratice potvrdilo na svém zasedání ze dne 23.7.2018 mimo jiné to, že je potřeba „navrhovanou zástavbu z původních 2 NP přehodnotit (zvýšit) s ohledem na budoucí význam území rovněž na cca 4 NP“, k čemuž částečně došlo, avšak i zvýšení limitu na 4NP je pro kvalitní využití lokality nedostatečné, jak ukazují přiložené studie.

iii Zvýšení výškového limitu v souladu s přiloženým návrhem odpovídá zapojení areálu plynule mezi okolní budovy.

iv Námítka týkající se výškového limitu koresponduje s faktem, že předmětná lokalita dle Aktuálního ÚP neobsahuje žádné výškové omezení výstavby.

v Omezení na 2, resp. 4NP by znamenalo významný odklon od Aktuálního ÚP by byl v rozporu se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a zásadou legitimního očekávání vyjádřenými v ustanovení § 2 odst. 3 a 4 správního řádu (k těmto v českém právním řádu již pevně zakotveným principům srov. např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 9.10.2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01).

vi Přijetím Návrhu MP v jeho navrhovaném znění by došlo k porušení zásady subsidiarity, proporcionality a minimalizace zásahu. Orgány veřejné moci jsou povinny zasahovat do práv subjektů soukromého práva jen v nezbytném rozsahu. Přijetí Návrhu MP by znamenalo porušení článku 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívající. Již rozšířený senát Nejvyššího správního soudu ve

vztahu k přijímání územního plánu konstatoval (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, čj. 1 Ao 1/2009-120): „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). V soudním řízení o zákonnosti územního plánu tak soud bude pro naplnění zásady subsidiarity a minimalizace zásahu vždy zkoumat, „zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu. Žádný takový důvod pro omezení výšky budov v areálu na pouhá 2, resp. 4 nadzemní podlaží přitom Návrh MP neuvádí.

vii Nemožnost další efektivní výstavby v areálu by byla rovněž v rozporu se základním právem společnosti Vimbau jako vlastníka předmětných pozemků, aby nebylo zasahováno do jeho vlastnického práva a jeho výkonu – k tomu srov. zejména článek 11 odst. 1 a odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Veřejně prospěšná stavba komunikace

Návrh MP dále počítá s rozšířením stávající účelové komunikace vedoucí přes Areál Vimbau, která však není jednoznačně vymezena a ani vedení města nemá žádnou představu o této komunikaci, její šířce a spojeným stavbám (chodníky, cyklostezky), což jasně deklarovalo na jednáních mezi Vimbau s.r.o., městskými částmi Kunratice a Libuš, a Magistrátem hl. m. Prahy, které probíhaly během roku 2025. A vzhledem k tomu, že odpovědní zástupci města nemají sebemenších představ o této komunikaci a jejím potřebách, navrhuje zcela tuto komunikaci vypustit a to minimálně do doby, než budou odpovědné osoby města mít jasnou představu, jak má takové silnice vypadat. Stávajícím stavem pouze bezdůvodně tento návrh omezuje rozvoj území. Nebude-li námítkám společnosti Vimbau dle tohoto podání vyhověno (a to alespoň v rozsahu návrhu na zvýšení výškového limitu dle bodu 4) výše), je společnost Vimbau připravena se všemi dostupnými právními prostředky umístění a výstavbě veřejné komunikace bránit. V případě konstruktivního přístupu Pořizovatele je naopak společnost Vimbau také připravena s Pořizovatelem a příslušnými orgány ohledně komunikace konstruktivně jednat a hledat všestranně přijatelné řešení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4 textové části Metropolitního plánu).

Zároveň lze konstatovat, že produkční plochy umožňují poměrně široké využití, které je uvedeno v článku 62 textové části MPP. Z důvodu podpory flexibility v produkčním využití dle čl. 103 odst. 4 textové části MPP mohou v lokalitách struktur areálu produkce budovy nebo jejich části v uvedených případech překročit maximální počet RNP s ohledem na charakter území.

Ve věci požadavku na změnu lokality a rozsah koridoru 610/-/76 Přeložka ulice Vídeňské—návrh se nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném

území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034955

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1799

Podatel | **Vimbau s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C7F

Identifikátor podání Portálu Pražana | kqme3rff

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Vimbau s.r.o. - Paběnické areály 3/3

Vyjádření

3. upřesnění umístění a rozměry VPS včetně ochranné zóny, stávající specifikace je velmi obecná

i Veřejně prospěšná stavba komunikace

Návrh MP dále počítá s rozšířením stávající účelové komunikace vedoucí přes Areál Vimbau, která však není jednoznačně vymezena a ani vedení města nemá žádnou představu o této komunikaci, její šířce a spojeným stavbám (chodníky, cyklostezky), což jasně deklarovalo na jednáních mezi Vimbau s.r.o., městskými částmi Kunratice a Libuš, a Magistrátem hl. m. Prahy, které probíhaly během roku 2025. A vzhledem k tomu, že odpovědní zástupci města nemají sebemenších představ o této komunikaci a jejím potřebách, navrhujeme zcela tuto komunikaci vypustit a to minimálně do doby, než budou odpovědné osoby města mít jasnou představu, jak má takové silnice vypadat. Stávajícím stavem pouze bezdůvodně tento návrh omezuje rozvoj území. Nebude-li námítkám společnosti Vimbau dle tohoto podání vyhověno (a to alespoň v rozsahu návrhu na zvýšení výškového limitu dle bodu 4) výše), je společnost Vimbau připravena se všemi dostupnými právními prostředky umístění a výstavbě veřejné komunikace bránit. V případě konstruktivního přístupu Pořizovatele je naopak společnost Vimbau také připravena s Pořizovatelem a příslušnými orgány ohledně komunikace konstruktivně jednat a hledat všestranně přijatelné řešení.

Odůvodnění

Odůvodnění v Příloze námítky

Vlastnictví pozemků a vymezení části Návrhu MP / území dotčené námítkami

Společnost Vimbau je výlučným vlastníkem pozemků v katastrálním území Kunratice (zapsaných na listu vlastnictví č. 4393 pro katastrální území Kunratice) a v katastrálním území Libuš (zapsaných na listu vlastnictví č. 836 pro katastrální území Libuš), které jsou s ohledem na jejich rozsah pro úplnost a přehlednost podrobně vymezeny v příloze č. 1 tohoto podání, která je součástí tohoto podání.

Oprávnění Vimbau k podání těchto námitek tak ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 Stavebního zákona vyplývá z výlučného vlastnického práva Vimbau k vymezeným pozemkům.

Námítky k Návrhu MP (viz dále) se týkají budoucího využití pozemků ve vlastnictví společnosti Vimbau, které jsou vymezeny v příloze č. 1 tohoto podání, když tyto jsou v Návrhu MP zahrnuty v části Návrhu MP specifikovaném jako:

LOKALITA „590/Paběnice areály“

správní obvod: Praha 12, Praha 4 městská část: Praha-Kunratice,
Praha-Libuš katastrální území: Kunratice, Libuš

Čl. 3. Námítky a jejich odůvodnění

1) Současná obytná lokalita v dotčeném území

Dle aktuálně platného územního plánu Pořizovatele (dále též jen „Aktuální ÚP“) je území pozemků vymezených v příloze 1 (v rámci zjednodušení bude území těchto pozemků dále označováno jako „Areál Vimbau“) v rámci plánu využití ploch vymezeno jako:

i VN, území nerušící výroby a služeb, a to bez jakéhokoliv výškového omezení

ii v severní části Areálu Vimbau přiléhající k ulici Dobronická jako všeobecné smíšené území SV-D.

Aktuální ÚP tak počítá s tím, že v Areálu Vimbau bude možná bytová výstavba.

2) Vymezení lokality dle Návrhu MP

LOKALITA „590/Paběnice areály“ je v Návrhu MP vymezena takto:

Zastavitelnost: Zastavitelná stavební

Využití území: Produkční

Typ struktury: Areál produkce

Stabilita: Stabilizovaná

3) Návrh na změnu Návrhu MP na zastavitelnou obytnou lokalitou

S ohledem na shora uvedené je zřejmé, že oproti Aktuálnímu ÚP, Návrh MP zcela odnímá Areálu Vimbau území zastavitelné obytné lokality. Takový návrh z důvodů rozvedených níže společnost Vimbau poškozují, je nekoncepční a zcela nevyhovující potřebám hlavního města Prahy. Společnost Vimbau proto navrhuje, aby Areál Vimbau zahrnoval také zastavitelnou obytnou lokalitou.

Jako přílohu č. 2 společnost Vimbau zasílá svůj vlastní návrh vymezení území, kde mimo jiné:

i 3D hmotová studi území, a

ii Půdorys areálu s navrhovanými výškovými limity respektujícími okolní zástavby.

Společnost Vimbau navrhuje, aby část území s budovami vyznačenými tm. zelenou barvou a zároveň žlutou barvou (dále též jen „Navrhované obytné území“) byla v Návrhu MP vymezena jako:

Vystavěné území: struktura heterogenní (ve smyslu čl. 44 Návrhu MP)

Využití území: zastavitelná obytná lokalita (ve smyslu čl. 63 Návrhu MP)

Předně odebrání zóny bydlení podél ulice Dobronická, a tím i nemožnost výstavby obytných domů v Areálu Vimbau, zcela zásadně snižuje hodnotu Areálu Vimbau jako celku a tím zasahuje do vlastnického práva společnosti Vimbau. Při nejmenším zachovat heterogenní zónu, resp. zastavitelnou obytnou lokalitu (ve smyslu čl. 63 Návrhu MP) zachovat v souladu s aktuálně platným územním plánem podél ulice Dobronická.

Oproti tomu je Navrhované obytné území zcela smysluplným, koncepčním návrhem v souladu s plánovaným a očekávaným rozvojem dané lokality, a to zejména z následujících důvodů.

i Umístění zóny určené k bydlení v rámci Areálu Vimbau bylo společností Vimbau v průběhu let opakovaně diskutováno a plánováno mimo jiné s Městskou částí Praha – Libuš a Městskou částí Praha – Kunratice, které tento záměr podporují a i v návaznosti na jednání obou městských částí a zástupce Vimbau s.r.o. na Magistrátu hl.m. Prahy byla i v souladu s projednávaným uvedeným návrhem připravena hmotová studie, .

ii K umístění zóny určené k bydlení se kladně staví městská část Praha – Libuš, když návrh změny byl podpořen jejím zastupitelstvem a je součástí připomínek městské části Praha – Libuš. Návrh na změnu lze dohledat na <https://www.praha-libus.cz/aktualita/8483-zverejneni-navrhu-metropolitniho-planu> pod č. 19.a, přičemž tento návrh městské části Praha – Libuš je připojen též v příloze č. 3 tohoto podání.

iii Společnost Vimbau s možností obytné výstavby v Areálu Vimbau dle Aktuálního ÚP dlouhodobě počítala. V souladu s Aktuálním ÚP společnost Vimbau projektovala výstavbu obytných domů podél ulice Dobronická a zároveň v ulici Mílová – k tomu srov. vizualizaci projektu v příloze č. 4. V souvislosti s tím již vznikly společnosti Vimbau nemalé náklady, jako jsou náklady na studie a přípravné práce, které v důsledku navrhované změny (v důsledku Návrhu ÚP) nutno považovat za marně vynaložené náklady a škodu na straně společnosti Vimbau.

iv Společnost Vimbau považuje i nadále za smysluplné realizovat v Areálu Vimbau (Navrhovaném obytném území) výstavbu obytných domů. Navrhované obytné území reflektuje mimo jiné skutečnost plánovaného rozšíření městské dopravní infrastruktury do lokality v blízkosti Areálu Vimbau (výstavba trasy metra D a prodloužení tramvajových linek do lokality Libuš). Navrhované obytné území vychází z obecného zájmu na „zahušťování městské zóny“ a omezení rozšiřování města do okolní krajiny. Společnost Vimbau tak cílí na rozvoj zastavitelné obytné lokality z lokality zastavitelné produkční, tj. nerozšiřováním města do okolní krajiny, ale využitím a přeměnou stávající lokality zastavitelné produkční, přičemž tento záměr (cíl) je podpořen již v současnosti zastavitelnou obytnou lokalitou v bezprostředním sousedství (ulice Mílová). Změna využití Navrhovaného obytného území na zastavitelnou obytnou lokalitu tak plynule navazuje na již v současnosti zastavěnou lokalitu.

v Dalším z důvodů je obecná snaha (nejen Pořizovatele) o snížení dopravní zátěže ve městě nákladní dopravou. Touto změnou se v dané lokalitě nákladní doprava významně sníží, čímž dojde ke zklidnění dané lokality.

vi Areál Vimbau si lze představit jako polyfunkční zónu pracovních příležitostí a příjemného dostupného bydlení.

Jak vyplývá z přílohy č. 2, společnost Vimbau navrhuje, aby areál byl rozdělen na zónu komerční (podél plánované hlavní komunikace) s výškovým limitem 2-6 nadzemních podlaží (k výškovému limitu srov. též námítky níže) a zónu pro bydlení v rámci Navrhovaného obytného území, rovněž s výškovým limitem 6-10 nadzemních podlaží.

V Navrhovaném obytném území navrhuje Vimbau zastavitelnost max 40% (bez započítání komunikací, chodníků a parkovacích ploch).

Poslední částí projektu je škola, která se již dnes nachází v levé jižní části Areálu Vimbau a plánuje se její další rozvoj. V současné době je nájemcem soukromá právnická osoba. Její další rozvoj by v budoucnu mohl výrazně napomoci předmětné lokalitě s problematikou nutnosti míst pro žáky ŽŠ, což bylo se zastupiteli obou MČ jako alternativa budoucnosti také diskutováno.

4) Alternativní návrh na zvýšení výškového limitu v Areálu Vimbau

Aktuálním ÚP je výstavba v celém Areálu Vimbau možná bez jakýchkoliv výškových omezení. Oproti tomu v Návrhu MP je území Areálu Vimbau výškově omezeno, a to i na maximální výšku pouhých 2, resp. 4 nadzemní podlaží.

Společnost Vimbau navrhuje, aby výškový limit výstavby v Areálu Vimbau činil minimálně 6 nadzemních podlaží. Společnost Vimbau navrhuje, aby tomuto návrhu bylo vyhověno i tehdy, pokud nebude vyhověno návrhu na umístění Navrhovaného obytného území dle bodu 3) výše (tj. pokud bude v Návrhu MP ponechána čistě produkční povaha území).

Ponechání výškového limitu výstavby tak jak je pro Areál Vimbau navrženo v Návrhu MP je totiž nekoncepční, nedůvodné a nezákonné, a to zejména z následujících důvodů:

i Výškový limit je pro zastavitelnou produkční lokalitu, tj. pro produkční nebo logistickou výstavbu, pouze částečně dostatečný. Nicméně takový výškový limit prakticky znemožňuje smysluplnou výstavbu, popř. její rozšíření, neboť je dostačující pouze pro velmi malé a omezené typy komerčních staveb.

ii I zastupitelstvo Městské části Praha – Kunratice potvrdilo na svém zasedání ze dne 23.7.2018 mimo jiné to, že je potřeba „navrhovanou zástavbu z původních 2 NP přehodnotit (zvýšit) s ohledem na budoucí význam území rovněž na cca 4 NP“, k čemuž částečně došlo, avšak i zvýšení limitu na 4NP je pro kvalitní využití lokality nedostatečné, jak ukazují přiložené studie.

iii Zvýšení výškového limitu v souladu s přiloženým návrhem odpovídá zapojení areálu plynule mezi okolní budovy.

iv Námítka týkající se výškového limitu koresponduje s faktem, že předmětná lokalita dle Aktuálního ÚP neobsahuje žádné výškové omezení výstavby.

v Omezení na 2, resp. 4NP by znamenalo významný odklon od Aktuálního ÚP by byl v rozporu se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a zásadou legitimního očekávání vyjádřenými v ustanovení § 2 odst. 3 a 4 správního řádu (k těmto v českém právním řádu již pevně zakotveným principům srov. např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 9.10.2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01).

vi Přijetím Návrhu MP v jeho navrhovaném znění by došlo k porušení zásady subsidiarity, proporcionality a minimalizace zásahu. Orgány veřejné moci jsou povinny zasahovat do práv subjektů soukromého práva jen v nezbytném rozsahu. Přijetí Návrhu MP by znamenalo porušení článku 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívající. Již rozšířený senát Nejvyššího správního soudu ve vztahu k přijímání územního plánu konstatoval (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, čj. 1 Ao 1/2009-120): „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). V soudním řízení o zákonnosti územního plánu tak soud bude pro naplnění zásady subsidiarity a minimalizace zásahu vždy zkoumat, „zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu. Žádný takový důvod pro omezení výšky budov v areálu na pouhá 2, resp. 4 nadzemní podlaží přitom Návrh MP neuvádí.

vii Nemožnost další efektivní výstavby v areálu by byla rovněž v rozporu se základním právem společnosti Vimbau jako vlastníka předmětných pozemků, aby nebylo zasahováno do jeho vlastnického práva a jeho výkonu – k tomu srov. zejména článek 11 odst. 1 a odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Veřejně prospěšná stavba komunikace

Návrh MP dále počítá s rozšířením stávající účelové komunikace vedoucí přes Areál Vimbau, která však není jednoznačně vymezena a ani vedení města nemá žádnou představu o této komunikaci, její šířce a spojeným stavbám (chodníky, cyklostezky), což jasně deklarovalo na jednáních mezi Vimbau s.r.o., městskými částmi

Kunratice a Libuš, a Magistrátem hl. m. Prahy, které probíhaly během roku 2025. A vzhledem k tomu, že odpovědní zástupci města nemají sebemenších představ o této komunikaci a jejím potřebám, navrhujeme zcela tuto komunikaci vypustit a to minimálně do doby, než budou odpovědné osoby města mít jasnou představu, jak má takové silnice vypadat. Stávajícím stavem pouze bezdůvodně tento návrh omezuje rozvoj území. Nebude-li námítkám společnosti Vimbau dle tohoto podání vyhověno (a to alespoň v rozsahu návrhu na zvýšení výškového limitu dle bodu 4) výše), je společnost Vimbau připravena se všemi dostupnými právními prostředky umístění a výstavbě veřejné komunikace bránit. V případě konstruktivního přístupu Pořizovatele je naopak společnost Vimbau také připravena s Pořizovatelem a příslušnými orgány ohledně komunikace konstruktivně jednat a hledat všestranně přijatelné řešení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

I přesto, že v dílčích částech koridoru došlo k úpravám jiných prvků MPP (zejména k úpravě metodiky výpočtu míry využití, úpravě výškové regulace a k vymezení podmíněnosti plánovací smlouvou), které zjevně nesouvisí s připomínkovaným koridorem dopravní infrastruktury.

Námítka

ID 3029310

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1804

Podatel | **Rezidence Nový Žižkov a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKVH

Identifikátor podání Portálu Pražana | ktn33hyy

Lokalita | 022, 065, 108, 302, 501, 684, 823, 866, 880, 881

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. - VPS

Vyjádření

Veřejně prospěšná stavba (VPS) pro komunikační síť Jarovská třída 610/-/83, zasahuje dle MPP do stávajících objektů na pozemku investora a zároveň zasahuje do objektů plánovaných.

Odůvodnění

Požadujeme odstranění VPS pro komunikační síť Jarovská třída 610/-/83 z pozemků investora z důvodu plánovaného developmentu. Případné upřesnění hranic VPS, včetně specifikací, co VPS obnáší a jakým způsobem ovlivní dotčené pozemky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě daných pozemků, byla zejména úprava výškové regulace a úprava trasy územní rezervy trati metra, tj. nikoliv úprava polohy a rozsahu veřejně prospěšné stavby (VPS) pro komunikační síť Jarovská třída 610/-/83, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, koridor je vymezen na základě urbanistické studie, podrobného technického prověření Jarovské třídy a požadavku samosprávy na propojení s Osikovou (Habrovou) ulicí. Předmětné pozemky budou okrajově stavbou dotčeny, to ale odpovídá platným dohodám v území. Dopravní obsluha území se výrazně zlepší a zbytkové prostory v rámci koridoru bude možné v koordinaci s dopravní stavbou v souladu s cílovým charakterem využívat i jinak.

Samotné vymezení VPS v územně-plánovací dokumentaci ještě není podkladem pro majetkoprávní nároky vůči vlastníkům dotčených pozemků; ty zakládá až záborový elaborát konkrétní stavby dopravní infrastruktury oprávněného investora dle veřejnoprávního povolení. Umožňuje výstavbu ve veřejném zájmu a otevírá cestu k dohodám v území, které ze zákona předchází využití institutu vyvlastnění za náhradu jako krajní možnosti.

Skrze koridor vymezený v návrhu plánu (jenž ale nemusí zahrnovat všechny související a vyvolané součásti záměru hlavní stavby DI) je

možné a nutné stavby v území koordinovat a rozhodovat v procesu jejich umísťování s vědomím souhlasem investora veřejně prospěšné stavby.

Námítka

ID 3029311

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1804

Podatel | **Rezidence Nový Žižkov a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKVH

Identifikátor podání Portálu Pražana | ktn33hyy

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka II. - Vymezení nových ulic

Vyjádření

V lokalitě je požadováno uliční propojení dvou bodů. Není však nikde specifikace budoucí komunikace dle čl. 82 (ulice místní, lokální, čtvrtě).

Odůvodnění

Pobyťová plocha (park SEVER) s převýšením cca 6,5m umožňuje řešit propojení schodištěm. Navrhujeme zde vymezení pěší prostupnosti, nikoliv uličního propojení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání stanovuje v místě požadavku uliční propojení dvou bodů.

Uliční propojení dvou bodů stanovuje podmínku pro propojení, ale přesná trasa tohoto propojení je řešena až v návazných řízeních.

Pěší propojení je možné v transformační ploše realizovat i bez přímého vymezení v návrhu MPP. Realizace schodiště je pod podrobnost měřítko MPP.

Námítka

ID 3029312

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1805

Podatel | **ŠVÍGLEROVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02NCY

Identifikátor podání Portálu Pražana | kuucrc8

Lokalita | 264

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námítka k A DOTČENÉHO VLASTNÍKA K NÁVRHU
METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**Vyjádření**

Nesouhlasím s navrhovanou výškovou regulací v ulici Švihovská v úseku od domu čp. 585, tj. od pozemku p.č. 845/316, směrem k budoucímu obchvatu Písnice, která umožňuje zástavbu o 3 nadzemních podlažích. Navrhuji **snížení maximální podlažnosti na 2 nadzemní podlaží**

Odůvodnění

1. **Soulad s okolní zástavbou:** Celý dotčený úsek ulice Švihovská a přiléhajících rodinných domů z ulice Ke Kašně je tvořen výhradně rodinnými domy o 1-2 nadzemních podlažích. Umožnění výstavby objektů o 3 podlažích by vytvořilo zcela nepřiměřený výškový nesoulad a narušilo by kvalitu života i urbanistickou strukturu v již existujících rodinných domech a historicky vzniklý charakter této lokality. Část čtverce výškové regulace sice obsahuje bytové domy o výšce 3NP, tyto domy ale spadají do čtverce minimální částí a jsou zohledněny v severnějších čtvcích.

2. **Urbanistická kontinuita celého úseku:** Navrhovaná výšková regulace nerespektuje homogenní strukturu rodinné zástavby v celém úseku od domu čp. 585, tj. od pozemku p.č. 845/316, až k plánovanému obchvatu Písnice. Tato část Švihovské ulice má stabilizovaný a jednoznačný charakter nízkopodlažní obytné zóny s nízkou hustotou osídlení. Výšková regulace 3 je v celé této zóně ojedinělá a vytváří tak potenciál pro narušení jasného charakteru a celkové prostorové kompozice celé ulice.

3. **Ochrana obytného prostředí:** Vyšší zástavba v tomto úseku by negativně ovlivnila:

- Oslunění a proslunění stávajících rodinných domů
- Soukromí obyvatel v přímém sousedství
- Klidový obytný charakter lokality
- Pohledové vztahy a vzdušnost zástavby

4. Princip proporcionality a místní specifika: Metropolitní plán by měl respektovat specifický charakter jednotlivých lokalit. Oblast Písnice u Švihovské ulice má jasně definovaný typ zástavby, který by neměl být měněn bez závažného důvodu. Není zde infrastruktura ani urbanistický kontext pro intenzivnější zástavbu. V současné době neexistuje žádný veřejný zájem, který by vyšší intenzitu zástavby ospravedlňoval. Naopak by vznikaly další problémy spojené s dopravní zátěží, zvýšením hluku, nedostatečné kapacity veřejných služeb pro nové obyvatele apod.

5. Blízkost budoucího obchvatu Písnice: S ohledem na plánovaný obchvat je vhodné zachovat v přilehlé oblasti charakter nízké zástavby, která lépe chrání obyvatele před negativními vlivy dopravy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj.

přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029314

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1806

Podatel | **KOŘÍNEK MICHAEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCDZ3

Identifikátor podání Portálu Pražana | kvyheig4

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lesík Jamská

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou zeleně na stavební pozemek 417/143/1209 jako vlastník přilehlých nemovitostí.

Odůvodnění

Jde především o pozemek č. 2578/3, 2578/4, 2575/27, 2578/1 kde je jediný stromy osázený pozemek v této lokalitě, který zničit je trestuhodné. Zcela tento záměr odporuje vyjádření MHMP, že se budou zastavovat hlavně Brownfieldy a ne měnit celá pole na stavební pozemky.

Žádám o zachování tohoto pozemku jako lesa.

V lokalitě Hutě je již tak obrovská změna z polí na stavební pozemky a pořád je to málo!!!

Někde měníte stavební Brownfieldy na zeleň např Chodov Horní Roztyly i když je tam již komunikace a zde naopak, to nedává vůbec žádný smysl.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace a úprava hierarchie uličních prostranství), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava vymezení transformačních a rozvojových ploch, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy

a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029321

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1807

Podatel | **Golf Club Evropská a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPICM

Identifikátor podání Portálu Pražana | kwc8nzuw

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Golf park Šárka

Vyjádření

Akceptujeme návrh řešení této vyznačené části Metropolitního plánu (nezastavitelná transformační plocha 413/965/9111) předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání.

Odůvodnění

Společnost Golf Club Evropská a.s., IČ 10675051, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 613, k.ú. Ruzyně.

Návrh Metropolitního plánu zohledňuje platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, podle kterého je řešené území vymezeno jako plocha SO2 s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň. Přípustným využitím jsou golfové hřiště, zeleň, klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím. Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029326

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1809

Podatel | **ŠTORKÁNOVÁ VALERIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLI1

Identifikátor podání Portálu Pražana | kys9hkj5

Lokalita | 252, 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, a to, že tyto dotčené parcely budou typu "otevřená krajina - pole".

Odůvodnění

Starý územní plán změnou číslo 3298-18 změnil plochy pole na zeleň městskou a krajinnou, s čímž jsem nesouhlasila.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029327

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1810

Podatel | **BLECHA DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYY8W0

Identifikátor podání Portálu Pražana | kysd4v52

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Satalice k p.č. 641/54

Vyjádření

Jsem spoluvlastníkem pozemků na LV 417 v k. ú. Satalice, konkrétně **parc. č. 641/54 a 641/70**.

V původním územním plánu do těchto pozemků **částečně zasahovala plocha SV-B určená pro výstavbu**, avšak v projednávaném Metropolitním plánu tato zastavitelná plocha **zcela mizí**. Jedná se o **nepřiměřenou a neodůvodněnou redukci rozvojového potenciálu mých pozemků**, se kterou **zásadně nesouhlasím**.

Dále nesouhlasím s tím, že na pozemku **parc. č. 641/54** byla v původním územním plánu vedena **plocha zahrady**, zatímco Metropolitní plán nově vymezuje celý pozemek jako **zemědělskou půdu s funkcí krajinného rozhraní**, bez respektování dosavadního charakteru pozemku a bez přiměřeného vysvětlení.

Požaduji, aby mi byla tato redukce kompenzována alespoň **vymezením zastavitelné plochy o výměře cca 500 m² (20 × 25 m) pro výstavbu 1 rodinného domu v jihovýchodním rohu pozemku parc. č. 641/54**, jak je vyznačeno v přiloženém zákresu.

Odůvodnění

1. **Závazné stanovisko Ministerstva obrany** (souhlasMO.pdf) **výslovně potvrzuje přípustnost umístění jednoho rodinného domu právě v jihovýchodní části parc. č. 641/54**.

Ačkoli nejde o stanovisko dotčeného orgánu vydávané přímo k návrhu územního plánu, jedná se o **relevantní odborný podklad**, který dokládá, že v této lokalitě **neexistují žádná omezení ze strany obrany státu**, která by bránila alespoň minimální zástavbě.
(příloha: souhlasMO.pdf)

2. Přiložený zakres (zakresSatalice.pdf) vymezuje **malou, jednoznačně urbanisticky přiměřenou plochu** o velikosti cca 500 m², která přímo **navazuje na stávající obytnou zástavbu** v ulici Za školkou. Vložením jediné parcely pro 1 RD by nedošlo k narušení krajinné struktury ani k zásahu do širší koncepce Metropolitního plánu.

(příloha: zakresSatalice.pdf)

3. Zrušení původní zastavitelné plochy SV-B i dřívější zahradní plochy **bez jakékoliv náhrady** představuje **nepřiměřený zásah do práv vlastníka** a odporuje zásadě **legitimního očekávání**, kterou opakovaně potvrzuje judikatura Nejvyššího správního soudu. Pořizovatel je povinen takový zásah **rádně, věcně a individuálně odůvodnit** (§ 50 odst. 3 stavebního zákona).

4. Vzhledem k poloze pozemku, jeho charakteru, existující infrastruktuře v bezprostřední blízkosti a výše zmíněnému stanovisku MO neexistuje žádný důvod, proč by nebylo možné **zachovat alespoň minimální a přiměřenou míru zastavitelnosti** v rozsahu jednoho rodinného domu.

5. Pokud by námitka nebyla **konkrétně a přezkoumatelně vypořádána**, ponechávám si možnost domáhat se ochrany svých práv v řízení o **zrušení části opatření obecné povahy podle § 101a s. ř. s.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito

hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029328

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1811

Podatel | **Architektonický ateliér KAAMA, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7QT

Identifikátor podání Portálu Pražana | kz6e5g6m

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | pozemek p.č.2364/276 k.ú. Kobylisy

Vyjádření

Přičlenit pozemek p.č. 2367/276 k transformační ploše 411/506/2253.

Odůvodnění

Bude-li vyhověno výše uvedené námitce, dojde k urbanistickému dotvoření severní části uličního prostoru podél ulice Střelničná.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě

byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3030874

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1811

Podatel | **Architektonický ateliér KAAMA, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7IX

Identifikátor podání Portálu Pražana | u856qwqr

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | p.č.965 k.ú. Kobylisy

Vyjádření

Na pozemku p.č.965 změnit členění z nestavebního bloku ve stabilizovaném území na stavební blok ve stabilizovaném území.

Odůvodnění

Vyhověním této námítky může vzniknout na okraji Čimického háje zahradní restaurace a tím bude podpořena rekreačně oddychová funkce této lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území.

Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031175

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1811

Podatel | **Architektonický ateliér KAAMA, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP8LB

Identifikátor podání Portálu Pražana | vurbqx66

Lokalita | 981

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | p.č.1232/8 k.ú. Ďáblice

Vyjádření

Přičlenit část pozemku p.č. 1232/8 podél ulice Hřenská v šířce 20 m k rozvojové ploše 414/237/5055.

Odůvodnění

Bude-li vyhověno výše uvedené námítce, dojde k urbanistickému dotvoření západní části uličního prostoru podél ulice Hřenská. Zbývající část pozemku hodlá vlastník převést do vlastnictví MČ Praha-Ďáblice a bude jí zachována plocha dle stávajícího členění MPP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů,

respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029331

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1813

Podatel | **ZEMANOVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS5J

Identifikátor podání Portálu Pražana | m43ij8ru

Lokalita | 821, 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | změna podlažnosti

Vyjádření

Navržená výšková regulace v lokalitě se oproti předchozímu návrhu změnila z podlažnosti 6 na podlažnost 8 a zastavitelné území se oproti předchozí verzi zvětšilo o plochy, které jsou součástí parku Parukářka. Taková regulace umožňuje nadměrnou zástavbu, která není v souladu s charakterem okolní zástavby. Sousední již zastavěné menší pozemky mají určenou podlažnost 6.

Navržená regulace by vzhledem k stoupajícímu výškovému profilu svahu umožnila stavebníkovi převyšovat okolní zástavbu až o 4 nebo 5 podlaží. Takto vysoké domy by mohly převyšovat výšku přilehlých pozemků parku, který je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbu. Stejně tak by narušovaly charakter zástavby celého okolí, který, přestože zde v minulosti proběhla drastická asanace, dodržoval alespoň základní parametry historické čtvrti Žižkov.

Odůvodnění

Jsem vlastníkem bytové jednotky v domě č. p. 2797 na pozemku p. č. 1802/1, vše obec Praha, k. ú. Žižkov, a spoluvlastnických podílů na této budově a pozemcích.

Vznáším námítku k návrhu změn v metropolitním plánu na pozemcích p. č. 966/1, 1780/1, 1780/2, 1780/24, 1780/25, 1780/26, 1780/27, 1780/28, 1780/29, 1780/42, 1792/1, 1792/2, 1793/6, 1793/8, 1799/1, 1800/1, a 1800/2 v katastrálním území Žižkov, v ulici Jeseniova, Praha 3.

Navržená výšková regulace v lokalitě se oproti předchozímu návrhu změnila z podlažnosti 6 na podlažnost 8 a zastavitelné území se

oproti předchozí verzi zvětšilo o plochy, které jsou součástí parku Parukářka. Taková regulace umožňuje nadměrnou zástavbu, která není v souladu s charakterem okolní zástavby. Sousední již zastavěné menší pozemky mají určenou podlažnost 6.

Navržená regulace by vzhledem k stoupajícímu výškovému profilu svahu umožnila stavebníkovi převyšovat okolní zástavbu až o 4 nebo 5 podlaží. Takto vysoké domy by mohly převyšovat výšku přilehlých pozemků parku, který je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbu. Stejně tak by narušovaly charakter zástavby celého okolí, který, přestože zde v minulosti proběhla drastická asanace, dodržoval alespoň základní parametry historické čtvrti Žižkov.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zvednuta na 8 RNP, aby vhodně doplňovala vyšší zástavbu na pozemcích na jich od požadavku. Výšková regulace byla zvednuta vhodně tak, aby naplňovala potenciál významné městské třídy.

Výšková regulace byla vhodně nastavena tak aby reflektovala okolní zástavbu. Dle Územně analytických podkladů se v širším okolí nachází objekty o 5 až 8 nadzemních podlaží, kdy u komunikace Olšanská je vyšší zástavba než v přilehlých ulicích.

Čtverce výšková regulace stanovují rozmezí podlažnosti 8, tj. rozmezí podlažnosti 6 až 8 RNP.

Významnost komunikace je podpořena usnesením Rady hlavního města Prahy číslo 1857 ze dne 1.9.2025, kterým je vzata na vědomí urbanisticko-architektonická studie Olšanské ulice a okolí, která má sloužit jako ideový podklad pro budoucí vývoj a rozvoj dané lokality a bude sloužit jako podklad pro koordinaci záměrů v dané lokalitě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti

(výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby

oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3029335

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1815

Podatel | **Roztyly Invest II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR011VY

Identifikátor podání Portálu Pražana | m5nzt7tx

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Roztyly_II_koeficient

Vyjádření

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu uplatňuji námitku týkající se zastavitelnosti plochy 411/549/2255 - **800/549/2043**, která je v návrhu vedena jako **plocha občanské vybavenosti** s kódy-
Zmax: 50 %, Zz: 20 %, Vz: 6,0.

Požadujeme:

V části plochy 411/549/2255 označené jako 800/549/2043 změnit koeficienty na Zmax: 70 %, Zz: 40 %, tak aby to odpovídalo koeficientům ploch v přímém okolí, plochy 411/549/2281, 411/549/2532

Odůvodnění

1. Plochy v přímém okolí doashují výše uvedeného koeficientu
Zz: 40 %, pouze tato lokalita má koeficient Zz: 20 %. Nepovažujeme snížení koeficientu Zz v této ploše za adekvátní z hlediska jejího efektivního využití, okolní zástavbě a v neposlední řadě umístění takřka přímo na stanici metra. Zvýšení koeficientu by bylo v souladu se strategií města krátkých vzdáleností s cílem je zlepšení kvality života, podpoření udržitelné mobility a snížení závislost na automobilové dopravě, čímž se zároveň řeší environmentální problémy, jako je klimatická změna.

Návrh řešení

Žádáme, aby v konečném znění Metropolitního plánu byl v ploše 411/549/2255 - **800/549/2043** uveden koeficient Zmax: 70 %, Zz: 40 %, Vz: 6,0

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska HPPreg nezáleží na faktu, zdali je plocha občanské vybavenosti součástí nebo není součástí transformační plochy, v obou případech bude plocha umožňovat stejné množství HPPreg, jelikož HPPreg se posuzují pouze v části záměru mimo Metropolitním plánem požadované plochy náměstí, městských parků a veřejné vybavenosti – tato část vstupuje do vzorce jako Pzáměr.

V ploše veřejné vybavenosti požadované Metropolitním plánem (ať už graficky nebo % z plochy oblasti nových struktur) není kapacita HPP omezena. Nelze ale HPP z plochy vybavenosti převádět do zbytku TR plochy. Ve zbytku TR plochy lze pomocí uvedeného vzorce maximální množství HPP přesně stanovit (mimo části budov uvedené v odst. 1 čl. 96, jejichž rozsah není regulován).

Námítka

ID 3029388

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1815

Podatel | **Roztyly Invest II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYA41

Identifikátor podání Portálu Pražana | mhd93bh2

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Roztyly_II

Vyjádření

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu uplatňuji námitku týkající se funkčního určení plochy **800/549/2043**, která je v návrhu vedena jako **plocha občanské vybavenosti**.

Požaduji:

1. **Vypustit v dané lokalitě výlučné zařazení do funkčního typu „veřejná vybavenost“**,
2. **Nahradit jej smíšeným typem území, který umožňuje jak výstavbu bydlení, tak umístění veřejné vybavenosti** (tj. plochy zastavitelné obytné lokality, která umístění funkce občanského využití umožňuje, ovšem nečiní z ní výlučnou funkci v území.

Odůvodnění

1. Potřeba flexibilního využití území

Striktní vymezení lokality výhradně pro veřejnou vybavenost omezuje možnost reagovat na reálné potřeby území v čase. Smíšené využití umožní vhodné a adaptabilní urbanistické řešení.

2. Posílení nabídky bydlení

Změna umožňující umístění bydlení reaguje na dlouhodobý nedostatek bytových kapacit v Praze. Smíšený charakter zároveň umožní umístit v území i služby či veřejnou vybavenost dle aktuální potřeby.

3. Dopravní a infrastrukturní kapacita

Lokalita má vhodné dopravní napojení i technickou infrastrukturu pro víceúčelové využití. Kombinace bydlení a vybavenosti představuje pro území efektivní a udržitelné řešení.

4. Proporční doplnění veřejné vybavenosti

Možnost výstavby veřejné vybavenosti zůstává zachována — požadavek nesměřuje k jejímu vyloučení, ale k odstranění její výlučnosti, která je z hlediska rozvoje území omezující. Z hlediska funkčnosti území představuje umístění mono-využití, které je z hlediska fungování služeb nežádoucí.

Žádám, aby v konečném znění Metropolitního plánu byla plocha občanské vybavenosti **800/549/2043** vypuštěna a řešené území bylo nadále součástí zastavitelné obytné transformační plochy 411/549/2255, tedy umožňující polyfunkční městské využití včetně funkce veřejné vybavenosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů nebylo shledáno jako účelné zrušit předmětnou plochu občanské vybavenosti i s ohledem na její deficit v daném území a dlouhodobé sledování v ÚP SÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029345

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1821

Podatel | **CČM Land s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLU4B

Identifikátor podání Portálu Pražana | mapkubta

Lokalita | 697, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | CCM Land - Parkoviště XXXLutz

Vyjádření

Upravit výškovou regulaci na +6

Odůvodnění

Umožnění nástavby na stávající parking

Dostavba lokality komerční funkcí (hotel, retail)

Odpovídá hmotově sousedním objektům.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání v návaznosti na stávající ÚP SÚ. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Území je dle výkresu Z03 v lokalitě komerční vybavenosti a proto lze za stanovených podmínek uplatnit čl. 103 odst. 4: "V lokalitách (...) komerční vybavenosti dle čl. 145 mohou budovy nebo části budov sloužící zejména pro technologické, výzkumné a administrativní provozy přiměřeně překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98 s ohledem na charakter území."

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029346

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1821

Podatel | **CČM Land s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLU4B

Identifikátor podání Portálu Pražana | mapkubta

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | CCM Land - Posunutí zastavitelné plochy pro elektronabíječky

Vyjádření

Posunout zastavitelnost v území po potok Chvalka na parcele parc. č. 232/218 v k.ú. Černý most

Odůvodnění

V daném místě probíhá změna současného územního plánu č. Z3703.

Kladné vyjádření MČ Praha 14, Lesy hl.m. Prahy, PVS, Oddělení vodního hospodářství OOP HMP k dispozici

Hmotová studie elektronabíječek k dispozici

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029349

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1821

Podatel | **CČM Land s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLU4B

Identifikátor podání Portálu Pražana | mapkubta

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | CCM Land - resi IV

Vyjádření

Změna způsobu využití ze zastavitelná produkční na zastavitelná obytná

na pozemcích :

232/332 a 336/3 v k.ú. Černý most

Odůvodnění

záměr výstavby rezidenční/hotelové budovy nelze realizovat
v produkční zoně

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava způsobu využití zastavitelné produkční lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029347

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1821

Podatel | **CČM Land s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLU4B

Identifikátor podání Portálu Pražana | mapkubta

Lokalita | 503, 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | CCM Land - rezidence II

Vyjádření

Úprava výškové regulace na +10 na parcelách: 232/14, 992, 947
v k.ú. Černý Most

a nad parcelami 971, 972, 974, 975, 976, 977 a 232/18 rovněž v k.ú.
Černý Most

Odůvodnění

Na pozemku plánované dotvoření rozvoje lokality - výstavba 3
rezidenčních domů navazujících na stávající 3 rezidenční domy.

3 bloky objektů se rozkládají namísto stávajícího domu podél
Bryksovy ulice a dále jsou vyloženy nad touto komunikací.

Hmotová situace k dispozici dokládající hmotový soulad s okolím.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené
úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.
K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci
se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh
územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává
pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném
veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky
a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není

v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtřových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtřových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029348

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1821

Podatel | **CČM Land s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLU4B

Identifikátor podání Portálu Pražana | mapkubta

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | CCM Land - rezidence III

Vyjádření

Úprava výškové regulace na +10 pro pozemek parc.č. 232/288 v k.ú. Černý Most

Odůvodnění

Rozvoj lokality výstavbou rezidenční budovy s hmotou odpovídající svému okolí..

Hmotová studie k dispozici

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Okolní zástavba je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází. Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Území je navrženo s přihlédnutím k prověření ve studii Chlumecké, která sice navrhuje vyšší domy (12 RNP) v oblasti dnešního terminálu, nicméně na předmětném pozemku je zástavba nižší (6 RNP). Ta je navržena v návaznosti na stávající sídliště a zajišťuje přiměřený přechod směrem k obchodnímu centru.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029356

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1823

Podatel | **LE MOIGNE TAĚÁNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTSCCJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | maxqs84p

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | plocha stavebních bloků

Vyjádření

Požaduji zahrnout uvedené parcely do plochy stavebních bloků.

Odůvodnění

Uvedené pozemky tvoří od 20. let 20. století společný celek, využívaný jako zahradnictví. Metropolitním plánem zakreslené vymezení hranice zastavěného území mírně aktualizuje hranici zastavěného území v dosavadním územním plánu z roku 1999, resp. zahrnuje některé z uvedených pozemků do zastavěného území, ovšem neprovádí tuto aktualizaci důsledně. Podle §116 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, se do zastavěného území zahrnou „další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic“. Uvedené pozemky jsou zastavěným územím plně obklopeny, nejedná se o pozemky vinic ani chmelnic. Dle katastru nemovitostí jsou sice pozemky vedeny jako „orná půda“, ale v 70. letech minulého století byly zastavěny masivními železobetonovými konstrukcemi skleníků, které fakticky setřely původní pěstitelský ráz pozemků.

Původní funkce zahradnictví byla opuštěna a nepředpokládá se pokračování v další činnosti, mimo jiné vzhledem k setření historického rázu zemědělského prostředí stavebními objekty průmyslových skleníků. Vymezení plochy „zahradnictví a vinice“ proto není účelné z hlediska požadavků kladených na využívání území. Podrobnější požadavky na využití a prostorové uspořádání území řeší územní studie Klánovice, která je v současné době v procesu pořizování. Navrhuji proto zahrnout všechny výše uvedené parcely do ploch stavebního bloku se zahradami, odpovídajících okolní zástavbě struktury zahradního města.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029355

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1823

Podatel | **LE MOIGNE TAŤÁNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTSCCJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | maxqs84p

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | uliční propojení pevnou trasou

Vyjádření

Požaduji vypustit návrhový prvek „uliční propojení pevnou trasou“ situovaný na parc. č. 1015/16, 1015/65, 1015/66 a 1015/68 a k.ú. Klánovice (prodloužení ul. Libřická).

Odůvodnění

Vymezení nového uličního propojení je neodůvodněné – stávající koridor parc. č. 1015/65 je neveřejnou vnitroareálovou komunikací uvnitř bývalého zahradnictví. Stavební blok vymezený ulicemi Čimelická - Šlechtitelská - V jehličině - Holekova o ploše cca. 4,4 ha není v kontextu jeho okrajové polohy v rámci městské části Praha-Klánovice zapotřebí dále členit. Historické zastavovací studie jsou v tomto ohledu překonané, což dokazuje i analogické ukončení paralelní komunikace (ul. Smidarská) Čimelickou ulicí, rovněž bez pokračování východním směrem, ačkoliv plocha severní části bloku (cca. 2 ha) je srovnatelná s jižní částí, v níž návrh Metropolitního plánu navrhuje připomínkovanou fragmentaci.

Zároveň upozorňuji, že v území probíhá pořizování územní studie, která by měla upřesňovat strukturu veřejných prostranství s přihlédnutím k detailním potřebám území; vymezení uličního propojení pevnou trasou v návrhu Metropolitního plánu se proto jeví jako neúčelné, neodpovídající potřebné míře popisu a regulace poměrů v území.

Vymezení uličního propojení by fakticky přerušilo funkční celek pozemků bývalého zahradnictví severně i jižně od zamýšlené ulice; vymezení této komunikace nemá povahu naplňování veřejného zájmu, neboť pozemky pod touto komunikací jako zbytné převádí současný vlastník, Úřad pro zastupování ve věcech majetkových, na vlastníky okolních pozemků historického zahradnictví za účelem

vytvoření souvislého pozemkového celku. V průběhu přípravy převodu nedošlo ke vznesení relevantních požadavků na stabilizaci koridoru pro účely veřejné komunikace.

Převod vlastnictví ke dni podání této námítky probíhá a lze očekávat, že vlastnické právo bude katastrem zaknihováno v nejbližší době. Námítku uplatňuji rovněž z titulu vlastnického práva k sousedícím pozemkům a stavbám (LV č. 342 a 2038 k. ú. Klánovice), které jsou vymezeným uličním prostranstvím bezprostředně dotčeny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030973

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1823

Podatel | **LE MOIGNE TAŤÁNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYTSXS

Identifikátor podání Portálu Pražana | uk93jhhj

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | uliční propojení pevnou trasou

Vyjádření

Tímto předkládám doplňující podání ke 2 námítkám podaným dne 12. 11. 2025 pod identifikátorem maxqs84p.

Stanovisko k nabídce úplatného převodu pozemků (parc. č. 1015/16, 1015/65 a 1015/68, k. ú. Klánovice)

Dne 24. 6. 2025 obdržela Městská část Praha–Klánovice žádost Magistrátu hl. m. Prahy (č. j. MHMP 707523/2025) o stanovisko k nabídce úplatného převodu pozemků ve vlastnictví České republiky – ÚZSVM. Jedná se o pozemky parc. č. 1015/16, 1015/65 a 1015/68 v katastrálním území Klánovice a o případné převzetí těchto pozemků do svěřené správy městské části.

Zastupitelstvo MČ Praha–Klánovice tuto žádost projednalo a vzalo ji na vědomí. Současně však vyslovilo nesouhlas s převzetím uvedených pozemků do svěřené správy.

V usnesení zastupitelstvo uvedlo jako důvod nesouhlasu nepotřebnost - MČ Praha–Klánovice tyto pozemky nepovažuje za potřebné pro výkon své samosprávy ani pro žádné plánované či budoucí rozvojové záměry obce.

Odůvodnění

Požaduji vypustit návrhový prvek „uliční propojení pevnou trasou“ situovaný na parc. č. 1015/16, 1015/65, 1015/66 a 1015/68 a k.ú. Klánovice (prodloužení ul. Libřická).

Odůvodnění:

Vymezení nového uličního propojení je neodůvodněné – stávající koridor parc. č. 1015/65 je neveřejnou vnitroareálovou komunikací uvnitř bývalého zahradnictví.

V rámci nedávného odprodeje těchto pozemků ze strany UZSVM obec neprojevila zájem o jejich odkup z důvodu nepotřebnosti pro územní rozvoj obce.

Jako vlastníci přilehlých nemovitostí jsme tyto pozemky ve veřejné aukci od UZSVM zakoupili.

Kupní smlouva je součástí příloh.

V těchto dnech probíhají potřebné formální kroky ze strany UZSVM před vkladem na katastr.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029369

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1824

Podatel | **NOVÁK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVH6H

Identifikátor podání Portálu Pražana | mc6ee6pj

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Namítám tímto, že navrhované navýšení zátěže území na kód D je významně nadměrné a poškozuje stávající kvalitní okolí stabilizované obytné zástavby, jakož i mé vlastnictví; způsobí další nároky na chybějící veřejnou infrastrukturu, která již dnes není saturována odpovídajícími existujícími plochami a stavbami, a tedy dostupnými kapacitami v předmětném území, zejména dopravních staveb umožňujících snadnou bezkonfliktní dostupnost plochy, ploch a staveb občanského vybavení, a způsobí i újmy životnímu prostředí – přírodě a krajině v okolí tvořeném nivou vodoteče Rokytka (oslabí přírodní hodnoty a prostředí přírodního parku Smetanka a jeho okolí, sníží dosud předpokládané potřebné množství ploch na rostlém terénu, apod.). Územní plán v souvislosti s navýšením míry využití území neřeší dopady takového navýšení, což je závažný nedostatek proti příslušným zákonným ustanovením stavebního zákona (jak starého, tak i nového) ukládajícím plnění cílů a úkolů územního plánování. Napojení lokality prostřednictvím ulice Mezilehlé pro navrhované bytové domy nevyhovuje požadavkům na výstavbu v hlavním městě Praze. Ulice Mezilehlá, která je dnes obytnou zónou, nemá chodníky ani dostatečnou šířku pro to, aby touto komunikací mohla proudit očekávaná zvýšená doprava, aort jak během stavby, tak po jejím dokončení, bez toho, že by došlo k zásadnímu ohrožení bezpečnosti zejména chodců.

Odůvodnění

Věc: podání námitek k projednávané změně vlny č. 28 – změně č. Z 3536/28 a k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou oznamující konání veřejného projednání návrhů změn vlny 28 č. Z 3523/28, Z 3533/28, Z3536/28 s Z 3539/28 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy

(příloha k č. j. MHMP 191831/2025) podávám tímto námítky ke změně č. 3536/28 – výstavba obytné lokality Hrdlořezy Praha 9 z níže uvedených důvodů.

Projednání předmětné změny probíhá v režimu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dnes tzv. starý stavební zákon, předpis je již zrušen k 31. 12. 2023). Dle tohoto předpisu se jako vlastník sousedního pozemku považují dle § 52 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb. za vlastníka pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, oprávněného k podání námítky.

Změna č. 3536/28 spočívá v tom, že u plochy pro bydlení označené v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy písmeny OB-A o výměře 1,522 ha má být změněn kód A míry využití území na kód D, tedy má být připuštěno podstatně kapacitnější využití, než které dosud platný územní plán připouští. Navýšení je odůvodňováno tím, že dojde z pohledu urbanistické ekonomie k efektivnímu využití prostoru neudržované neprostupné zeleně uvnitř v zastavěném území města, dojde ke kompaktnímu zastavění a spojení obytných ploch sousedících východně a západně od předmětné plochy.

Namítám tímto, že navrhované navýšení zátěže území na kód D je významně nadměrné a poškozuje stávající kvalitní okolí stabilizované obytné zástavby, jakož i mé vlastnictví; způsobí další nároky na chybějící veřejnou infrastrukturu, která již dnes není saturována odpovídajícími existujícími plochami a stavbami, a tedy dostupnými kapacitami v předmětném území, zejména dopravních staveb umožňujících snadnou bezkonfliktní dostupnost plochy, ploch a staveb občanského vybavení, a způsobí i újmy životnímu prostředí – přírodě a krajině v okolí tvořeném nivou vodoteče Rokytky (oslabí přírodní hodnoty a prostředí přírodního parku Smetanka a jeho okolí, sníží dosud předpokládané potřebné množství ploch na rostlém terénu, apod.). Územní plán v souvislosti s navýšením míry využití území neřeší dopady takového navýšení, což je závažný nedostatek proti příslušným zákonným ustanovením stavebního zákona (jak starého, tak i nového) ukládajícím plnění cílů a úkolů územního plánování. Napojení lokality prostřednictvím ulice Mezilehlé pro navrhované bytové domy nevyhovuje požadavkům na výstavbu v hlavním městě Praze. Ulice Mezilehlá, která je dnes obytnou zónou, nemá chodníky ani dostatečnou šířku pro to, aby touto komunikací mohla proudit očekávaná zvýšená doprava, aort jak během stavby, tak po jejím dokončení, bez toho, že by došlo k zásadnímu ohrožení bezpečnosti zejména chodců.

Náležitosti dle § 52 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb.:

1. Území dotčené námítkou Námítka se týká území tvořeného zejména pozemky nebo jejich částmi: pozemek č. parc. 170, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 175, část,

k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 176/2, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda, pozemek č. prac. 176/10, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda. Pozemky vyjma č. parc. 176/10, k. ú. Hrdlořezy, jsou ve vlastnictví jedné fyzické osoby, č. parc. 176/10 je ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Záměry navrhované v této ploše poškozují svými důsledky vlastnictví namítajícího (doklad dle LV).

2. Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva namítajícího: viz příloha č. 1 tohoto podání.

3. Odůvodnění námitek z hlediska hodnocení možné kapacity území při navýšení na OB-D a možného dopadu na okolí:

Plocha OB-A umožňuje v současnosti výměrou své plochy 1,522 ha, tj. 15220 m², dle nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch KPP = 0,2 určeného pro koeficient A realizaci maximálně 3044 m² podlažních ploch, v případě nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch KPPp = 0,3 až max. 4556 m² podlažních ploch, a tedy při obvyklé dvoupodlažní zástavbě rodinnými domy zachování až 80 % zeleně v území. Plocha OB-A upřednostňovala bydlení v izolovaných rodinných domech o nadstandardních parcelách právě z důvodu zachování tohoto vysokého procenta zeleně v návaznosti na přírodní park, s prostorovou návazností a pěší přístupností přes existující plochu zástavby izolovanými rodinnými domy na pozemcích poměrně vyšších výměr východně od plochy OB-A, a předpokládal se proto do ní původně přístup automobilovou dopravou místní komunikací Mezilehlou.

Ulice Mezilehlá však byla v minulosti dimenzována, povolena a kolaudována jako slepá, vedoucí do podzemní hromadné garáže, a nebyla dimenzována na průjezdnou automobilovou dopravu do sousední lokality OB-A, neboť má v několika místech šíři veřejného prostranství s pozemní komunikací mezi uličními čarami jen 6 m, což nevyhovuje současným požadavkům na šíři veřejného prostranství místní komunikace, a veřejný prostor bez chodníků je s preferencí pěšího pohybu. Pro OB-A s několika rodinnými domy by měla být dle platného právního prostředí dnes šíře veřejného prostranství 8 m, pro bytové domy 12 m. Tomu komunikace Mezilehlá nevyhovuje, a měněnou lokalitu ulicí Mezilehlou nelze napojit.

Místní existující síť pozemních komunikací Mezitraťová – Na Lukách – U Schodů nelze pro napojení měněné lokality na stávající dopravní skelet rovněž využít, neboť nevyhovuje šířkovými parametry; jejich šířkové parametry by bylo nutno změnit. Stávající cesta mířící z ulice č. parc. 527/2 do předmětné plochy OB-A není dimenzována (dnes šíře 3 m) na automobilové připojení bytové zástavby (min. 8 m, u bytové zástavby 12 m dle Souhrnného znění požadavků na

výstavbu v hlavním městě Praze, pokud by plocha měla být navýšena na OB-D, a tedy obsahovat bytové domy), a cesta přes pozemek orné půdy č. parc. 270/2 mířící k ploše OB-A vymezená v KN vůbec není. Novou místní komunikací kolem stávajících izolovaných rodinných domů nelze projít plochu ZMK – zeleň městská krajinná, jejíž regulativy to umožňují výjimečně za průkazu, který nebyl v návrhu změny doložen (viz regulativy ploch ZMK v současném nedávno změněném platném znění). Plocha ZMK je současně plochou celoměstského systému zeleně propojující rozsáhlé plochy existující zeleně a plochou ÚSES.

Pokud by například bylo kalkulováno, že izolovaný rodinný dům by měl cca výměru 250 m² podlažních ploch, jednalo by se v území o skupinu cca 12 izolovaných rodinných domů – vil, případně o maximálně 18 takových rodinných domů v zahradách pro Prahu nadstandardních výměr, kde by zeleň tvořila převažující náplň území, a v takovém případě by dopad na uliční skelet doprava k dvanácti izolovaným rodinným domům významně negativně nepoznamenala.

Zátěž automobilovou dopravou okolních území, přes která by měli obyvatelé lokality OB-A své nemovitosti dostupné, by byla minimální, s ohledem na horší dostupnost lokality v řádu cca od 40 do max. 80 dopravních pohybů osobních vozidel v součtu obou směrů pohybu za 24 hodin v běžný pracovní den (2 až 3 vozidla za hodinu). Pokud by však lokalita OB-A byla průjezdná, například mezi ulicemi Mezilehlá a U Schodů, a napojena přes ulici Mezilehlou, obyvatelé stávajících rodinných domů lokality Na Lukách by mohli zkracovat dojezd k ulici Českobrodské právě přes území s ulicí Mezilehlou, což by její zatížení významně zvýšilo.

Plocha OB-D by umožnila užití nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch $KPP = 0,8$, tj. realizaci max. 12 176 m² podlažních ploch, v případě nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch $KPPp = 1,1$ až max. 16 742 m² podlažních ploch, a plochy existující zeleně by se snížily dle minimálního předepsaného koeficientu zeleně KZ na polovinu. V tomto případě by se jednalo o vznik sídliště bytových domů charakteru městské zástavby, kde by v případě průměrné výměry bytů kolem 50 m² mohlo vzniknout 244 až 335 bytů, v případě větších výměr bytů, kterou nelze příliš předpokládat, by mohlo vzniknout dle výpočtů přípustných pro D cca 170 bytových jednotek. I pro případ, že by bylo kalkulována průměrná výměra bytu 60 m², by počet bytů mohl dosahovat při maximálním možném vytížení počtu 200 až 280 bytů.

Zátěž automobilovou dopravou okolních území, přes která by měli obyvatelé lokality své nemovitosti dostupné, by mohla dosahovat od min. počtu 400 až k 700 osobních vozidel obyvatel bytů za 24 hodin v běžném pracovním dni v součtu obou směrů, s kumulací nejvyššího procenta pohybů kolem 8. a 15. hodiny. Tito obyvatelé by dopravní

pohyby vykonávali buďto přes lokalitu izolovaných rodinných domů východně od předmětné plochy, pokud by jim to bylo umožněno, ale spíše by se snažili si cestu zjednodušit a zkrátit ulicí Mezilehlou, která je ale dimenzována pouze na příjezd k hromadným garážím přilehlých domů, jak je výše uvedeno, a pro pohyby požární techniky, ale zejména pro pěší pohyb, a je šíře 6 m mezi budovami a jejich oplocením, bez chodníků, s preferencí pěší dopravy, tj. právě pouze jen pro stávající zástavbu podél jejích pokrajů. Následně by obyvatelé plochy s měněným kódem míry využití území pak projížděli obytným územím převážně rodinné zástavby při ulici Hrdlořezské k dopravně významné sběrné ulici Českobrodské.

Takové dopravní napojení automobilovou dopravou předmětné lokality je pro všechny obyvatele zástavby podél tiché nefrekventované ulice Mezilehlé naprosto nepřijatelné, a je zásadní pro uplatnění námitek. Úzkou pozemní komunikaci Mezilehlou nelze zatížit dalšími cca 400 - 700 pohyby vozidel, případně ani menší zátěží, pokud by byla dostupnost lokality dělena na příjezd ze západu i z východu, a nové příjezdové komunikace nebyly v lokalitě propojeny. Namítajícímu není známo, jak jinak by mohla být vedena automobilová doprava umožňující přístup sídliště, aby nevyvolala významné zhoršení životního prostředí a bezpečnosti silničního provozu obyvatelům kolem ulice Mezilehlé.

Pokud by obytná lokalita byla kapacitně navýšena pro vznik sídliště dle parametrů nastavených Územním plánem SÚ hlavního města Prahy pro plochy OB-D, nebude mít možnost adekvátního rozumného přijatelného bezpečného a dostatečně šířkově dimenzovaného dopravního napojení na nadřazený systém sběrných komunikací.

Napojení předmětné lokality novou komunikací na ulici Mezitrašovou přímo směrem severním je těžko představitelné, neboť mezi severním okrajem lokality a ulicí Mezitrašovou je výškový rozdíl 6 – 7 m (ulice Mezitrašová je cca rovinná o průměrné niveletě 218 m n. m., v posuzovaném místě o niveletě 220 m. n. m.). Kromě toho by tato komunikace musela procházet rovněž plochou ZMK – zeleň městská krajinná, a současně prvkem ÚSES, kde je situování pozemní komunikace pro obslužný a sběrný účel sídlištní zástavby regulativy územního plánu v přípustném využití vyloučen, v podmíněně přípustném využití za předpokladu, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Pouhá změna kódu míry využití území z A na D, aniž by územní plán zvážil a obsahoval vyřešení příjezdu jiným způsobem než přes stávající obytnou lokalitu ulicí Mezilehlá, je nevhodná a nedomyšlená, je s podivem, že prošla projednáváním podnětu před zahájením zpracování návrhu změny, a pokud by byla provedena, byla by

i bezohledná vůči množství stávajících obyvatel bytů kolem ulice Mezilehlé.

V ulici Mezilehlé je z dřívější doby (cca od roku 2004) celkem 70 bytů, v protilehlé poloze při ulici Mezilehlá vznikl (kolem roku 2019) další blok o cca 80 bytech, tedy stávající lokalita při ulici Mezilehlá má cca při průměrné obloženosti bytu 2,5 osob kolem 375 obyvatel, pro které nebyla v okolí dimenzována žádná plocha občanského vybavení. Pokud bychom připustili (dle výpočtu pro plochu OB-D) v ploše, která je předmětem změny územního plánu, přípustný počet bytů dle KPP nebo KPPp, tedy případně cca kolem 280, tedy obyvatel cca 700, jedná se již o nemalý nárůst populace, pro niž územní plán nemá adekvátní plochu základního občanského vybavení, zejména mateřského a základního školství, které by mělo být v krátké pěší docházkové vzdálenosti, ale ani zdravotnictví, sociální péče, sportu. Přitom lze současně reálně předpokládat, že by se jednalo o obyvatele ekonomicky aktivní, kteří budou mít děti, osobním automobilem je budou denně odvážet do vzdálených školek a škol, a za nákupy do automobilu. To je zcela proti základním urbanistickým pravidlům územního plánování.

Pro mateřské školy je kalkulována (dle užívaných podkladů MMR) potřeba 40 míst na 1000 obyvatel, základní školy 136 žáků na 1000 obyvatel. Pokud nebudeme přičítat nově vzniklou zástavbu při ulici Mezilehlá, bude nárůst potřeby míst pro cca 280 obyvatel činit v MŠ 28 nových míst, tj. cca jedno oddělení, a v základním školství nárůst cca 90 žáků, tj. až 3 třídy. I pokud by potřeby byly nižší, stávající stavby občanského vybavení v okolním území nemají volné kapacity.

Podkladem pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy byla dle informace z veřejného projednání územní (podkladová) studie Obytná skupina Smetanka. Ta se výše uvedenými aspekty možného dopravního napojení za současného právního prostředí a po významném navýšení dopravních pohybů nezabývá, rovněž se nezabývá dopadem na kapacity občanského vybavení. Nemá vyznačeno, jak je řešena doprava v klidu, je patrně ukryta pod zem, což při snížení výměr zeleně ubírá zřejmě další výměry situováním méněhodnotné zeleně na konstrukci. Napojení nových bytových domů řeší studie ze západu přes ulici Mezilehlou a z východu ulicí podél rodinné zástavby, které nejsou propojeny, což je v praxi rovněž málo reálné řešení.

Hodnocení vlivu změny na životní prostředí je dle předloženého textu zcela účelové a nedostatečné. V současnosti se v případě již vzrostlé zeleně jedná v zásadě o interakční prvek ÚSES, s hnízdišti ptactva a stanovišti společenství živočichů, kteří zde nalézají úkryt a ochranu v okolním široce se rozkládajícím zastavěném a civilizací zatíženém území. Přitom přestože ještě není změna projednána, a jakékoliv

zastavění povoleno, je dnes zeleň kácena, dokonce mimo vegetační období (!).

Vznik zástavby v pásu počínajícím bytovými domy kolem ulice Mezilehlé a pokračujícím přes předmětnou lokalitu do území existující zástavby izolovanými rodinnými domy až k tělesu železnice má urbanistickou logiku, zcela proti zdravému rozumu je však navýšení zátěže území kódem D, kde by nakonec mohlo dojít i z hodnoty 0,2 užití až koeficientu KPPp = 1,1. Byť jsou výše uvedené výpočty orientační a ilustrativní, co by se mohlo v lokalitě odehrát, vypovídá o územně plánovacím pochybení, a podání námitek je proto zcela oprávněné.

Stávající zástavba východně od předmětné plochy je dle výpočtu o kódu B. Stejného maximálního kódu by měla být předmětná lokalita, s podmínkou dořešení automobilové dopravy novými pozemními komunikacemi o minimální šíři 8 m v souladu s Pražskými stavebními předpisy, respektive se Souhrnným zněním požadavků na výstavbu v Praze, a to tak, aby nebyla dostupnost nových staveb navrhována jako tranzitní napříč stávající obytnou lokalitou za použití dnes zklidněné slepé úzké ulice Mezilehlá. Kódu B by bylo možno dosáhnout, i když by se míra využití územní nezměnila, tj, pokud by byl připuštěn pro plochu OB-A nejvýše podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp = 0,3.

Námítku podávám, protože navržená změna znamená negativní zásah do vlastností mých nemovitostí v sousedství předmětné plochy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient

pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru

ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytka zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou

infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik,

regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029370

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1825

Podatel | **DOMY POD LÍPOU s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KY4

Identifikátor podání Portálu Pražana | md3eh2rv

Lokalita | 946, 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rozšíření zastavitelného území

Vyjádření

Předmětné pozemky parc. č. 389/14, 4260/22, 4260/21, 389/12 a 4260/5, vše v k. ú. Újezd nad Lesy (dále jen "**Pozemky**"), jsou návrhem Metropolitního plánu překvapivě zařazeny do nezastavitelné lokality 946 / Běchovice – Újezd nad Lesy.

V platném a účinném územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou přitom Pozemky zařazeny do funkční plochy OP/OB-B (územní rezerva pro čistě obytné území), DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení), ZMK (zeleň městská a krajinná) a OP/VV (územní rezerva pro veřejné vybavení).

Pozemky jsou svým charakterem zemědělsky nevyužitelné plochy, které byly prokazatelně předchozím vlastníkem závažně a nevratným způsobem zatíženy stavebním odpadem. Jedná se tak jednoznačně o plochy označované jako tzv. **brownfield**. Toto přímo **potvrzují i rozhodnutí příslušných orgánů státní správy**, jež se nutnou sanací pozemků zabývaly.

Pozemky rovněž přímo navazují na stabilizované plochy pro bydlení, a to jak dle platného a účinného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tak i dle návrhu Metropolitního plánu. Dle návrhu Metropolitního plánu Pozemky navazují na plochy pro bydlení v rodinných domech a na rozvojovou plochu 414/378/5021 s obytným využitím a typem struktury zahradního města. Do této plochy by měly být zařazeny i Pozemky v rozsahu brownfieldu. Návrh Metropolitního plánu v tuto chvíli reálné a efektivní využití Pozemků výrazně ztěžuje. Metropolitní plán by měl celou lokalitu řešit koncepčním způsobem, a to z hlediska obslužnosti a rozvoje. Tak tomu v návrhu Metropolitního plánu není.

Připomínkující upozorňuje, že městská část Praha 21 v rámci naplňování veřejných potřeb usiluje o vytvoření zelené klidové zóny v zázemí Běchovického potoka, která by občanům poskytla nový prostor k relaxaci a zároveň sloužila ke zmírnění negativních vlivů silnice Přeložka I/12. Tato zóna by měla být dle návrhu městské části umístěna v jižní části Pozemků (podél toku potoka), jež by následně byla převedena do majetku městské části. Za tímto účelem již mezi Připomínkujícími a městskou částí proběhla předběžná úspěšná jednání.

Současné využití Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu **se dále rovněž dostává do rozporu se záměry a požadavky městské části Praha 21, která dlouhodobě usiluje o vybudování komunikace zajišťující propojení v lokalitě „Bartošovo pole“**, jak je patrné ze zásadních připomínek městské části k návrhu Metropolitního plánu. Tato komunikace je zanesena v platném a účinném územním plánu umístěna z části právě přes Pozemky.

Připomínkující je obchodní společnost, která ve spolupráci s městskou částí Praha 21 v Újezdě nad Lesy již úspěšně realizovala projekt rezidenční výstavby s názvem „DOMY POD LÍPOU“. Tento projekt, jehož autorem je architekt Pavel Hnilička, byl ročenkou české architektury za rok 2022–2023 zařazen mezi 30 nejlepších staveb v České republice, neboť je „výborným příkladem rodinné výstavby s přidanou kvalitou veřejného prostoru“. Projekt byl od počátku navržen tak, aby v maximální míře respektoval místní charakter zástavby městské části a při přípravě do něj byly také promítnuty podněty městské části. Připomínkující se při své činnosti vždy snaží o kvalitní spolupráci na rozvoji území, aby její projekty nejen zajišťovaly nové bydlení, ale i zvyšovaly kvalitu života pro stávající obyvatele. Připomínkující má zájem v této činnosti pokračovat.

Připomínkující proto navrhuje a žádají, aby Pozemky byly v rozsahu uvedeném v Příloze č. 1 těchto námitek zařazeny do zastavitelné rozvojové plochy s obytným způsobem využití jako součást obytné lokality 378/Újezd nad Lesy, a to z důvodu, že:

Odůvodnění

1. Pozemky s ohledem na jejich charakter (tzv. brownfield a bývalá černá skládka) i okolí nelze využít efektivně jinak než k dotvoření obytné výstavby. Pozemky objektivně nemohou být využity k zemědělství, což je potvrzeno rozhodnutími orgánů státní správy (nutnost likvidace odpadů) i údaji v Územně analytických podkladech Hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“), v nichž jsou zařazeny do plochy XD – devastovaná území bez staveb a deponie;

2. Nezařazení Pozemků do zastavitelné plochy s obytným využitím **by vůči Podateli bylo zásadně diskriminační, jelikož Metropolitní plán v jiných obdobných případech jasně preferuje přeměnu brownfieldu na zastavitelné plochy.** Tento postup je v souladu s veřejným zájmem, neboť zajišťuje požadovanou transformaci území a k rozvoji využívá vhodných ploch;

3. **Navrhované využití Pozemků dle Metropolitního plánu podstatně ztěžuje naplnění potřeb Městské části Praha 21, která má zájem na vybudování nové zelené zóny v jižní části Pozemků, jež má sloužit občanům k rekreaci a dále požadovanému zmírnění negativních vlivů silnice Přeložka I/12;**

4. **Navrhované využití Pozemků dle Metropolitního plánu podstatně ztěžuje naplnění potřeb Městské části Praha 21, která má zájem na komunikačním propojení v lokalitě „Bartošovo pole“**
Pozemky mohou z hlediska urbanistické návaznosti, efektivního využití území a logické kompaktnosti přirozeně navazovat na dosavadní neukončenou ulici Hořejšího, a tím zlepšit prostupnost lokality a vytvořit přirozenou návaznost na rekreační plochu 413/946/9100;

5. **Navrhovaná změna funkčního využití vede k narušení legitimního očekávání připomínkujícího a odporuje kontinuitě s platným a účinným územním plánem.**

Připomínkující již v roce 2022 uplatnil ve stanovených lhůtách po prvním veřejném projednání v pod identifikátorem „jaiam3p8K“ k návrhu Metropolitního plánu námítky, které nebyly zpracovatelem zapracovány.

Připomínkující na svých námítkách trvá a podrobně je v jednotlivých bodech rozvádí níže.

1. Pozemky jsou brownfieldem, který je vhodný k sanaci a dotvoření urbanistické struktury

Pozemky jsou návrhem Metropolitního plánu zařazeny do nezastavitelné lokality 946/Běchovice – Újezd nad Lesy jako „Jiná plocha přírodě blízká“, spadající do systému ploch otevřené krajiny. Toto zařazení je velmi nevhodné, **neboť pozemky přímo navazují na rozvojovou zastavitelnou plochu a svou povahou již řadu let prokazatelně neplní a nemohou plnit funkci přírodě blízkou.** V tomto ohledu připomínkující v podrobnostech odkazují již na své dřívější námítky.

Pozemky se nachází na místě bývalé „černé skládky“, fakticky tak tvoří plochu brownfieldu. Přibližně od roku 2000 se na pozemcích objevovaly drobné stavby, mezideponie zeminy, stavební

materiál a suť, mj. v návaznosti na tehdejší zemědělskou usedlost na sousedních pozemcích, ale také nepovolené dlouhodobé navážení odpadu původním majitelem Pozemků. To je patrné z historických leteckých snímků dané lokality (**Příloha č. 2**) a pořízených fotografií (**Příloha č. 3**).

Existenci odpadu na Pozemcích potvrdil Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy svým Rozhodnutím ze dne 16. 7. 2007 vedeným pod značkou S-MHMP-124164/OOP/VIII-284/R-838/2007/Ma (**Příloha č. 4**), kdy příslušný úřad shledal, že je „stavební suť, betonové úlomky, navezená zemina, železné konstrukce a úlomky střešní krytiny, na pozemku parc. č. 4260/5, odpadem“. Tento odpad na vlastní náklady odstranil připomínkující. V rámci projektu DOMY POD LÍPOU značnou část plochy rekultivoval a transformoval (**Příloha č. 5**) a v této činnosti chce pokračovat s cílem transformovat zdevastované pozemky k účelu, který bude pro hlavní město Prahu i pro městskou část Praha 21 přínosný.

Klasifikace Pozemků jako brownfieldu jednoznačně **vyplývá také z údajů v Územně analytických podkladech Hl. m. Prahy**. Dané pozemky jsou zde v rámci kategorizace využití území **zařazeny do plochy XD – devastovaná území bez staveb a deponie** (**Příloha č. 6**).

Tyto objektivní skutečnosti tedy zásadně odporují navrhovanému způsobu využití jako „Jiná plocha přírodě blízká“ v připravovaném Metropolitním plánu.

Budoucí využití Pozemků v rozsahu plochy XD dle ÚAP je tak do značné míry předurčeno jejich stávajícím stavem a potenciálem budoucího využití. **Na rekultivaci tohoto typu ploch a transformaci k výstavbě rezidenčního bydlení je dán veřejný zájem.**

Takové řešení je pak zároveň šetrné k zemědělským plochám, neboť pro budoucí rozvoj primárně využívá devastované plochy, které mají prakticky nulový potenciál k zemědělskému nebo rekreačnímu využití, a nejedná se tudíž o nežádoucí případ záboru zemědělských ploch ve prospěch stavebních.

Naplněn by tudíž byl též všeobecný požadavek Metropolitního plánu neumožňovat nekontrolované rozšiřování do krajiny, jelikož Pozemky v rozsahu bývalé skládky krajiny nemohou sloužit.

Zároveň by zařazení do zastavitelných ploch odpovídalo celostátním prioritám územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území tak, jak je stanoveno v Politice územního rozvoje ČR, konkrétně celostátní prioritě č. 19: „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční

využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území”.

Připomínkující má proto za to, že zařazení Pozemků do zastavitelných rozvojových ploch s obytným způsobem využití je s ohledem na všechny uvedené okolnosti vhodné, potřebné a plně účelné. Navržená změna dle připomínkujících je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakož i s urbanistickými hledisky i v souladu se všeobecným zájmem na obnově a rekultivaci plochy brownfieldu.

2. Nezařazení Pozemků do zastavitelné plochy s obytným využitím by vůči Podateli bylo zásadně diskriminační

Zařazení ploch bez využití do zastavitelných rozvojových ploch s obytným způsobem využití je v návrhu Metropolitního plánu běžným a preferovaným postupem. Tak tomu je například na pozemku parc. č. 213/6 v k. ú. Hájek u Uhříněvsi, který je v návrhu Metropolitního plánu zařazen do zastavitelné rozvojové plochy s obytným způsobem využití 414/278/5639. Obdobně tomu bylo i u pozemků parc. č. 190 a 191/3 v k. ú. Běchovice, které jsou v návrhu Metropolitního plánu zařazené do transformační plochy s obytným využitím 411/280/2287. Všechny tyto uvedené pozemky jsou rovněž dle ÚAP označeny jako plochy XD - devastovaná území bez staveb a deponie, respektive XP - plochy bez využití a proluky, stejně jako Pozemky ve vlastnictví připomínkujících (**Příloha č. 7, Příloha č. 8**).

Odlišný přístup k výše obdobným plochám oproti Pozemkům není jakkoli odůvodněný nebo účelný. Jedná se o typově značně podobné lokality a pořizovatel by měl v obdobných případech postupovat obdobně, jinak by se vůči připomínkujícímu dopustil nedůvodného neproporčního a diskriminačního jednání.

Připomínkující upozorňuje, že rozšiřování zastavitelných ploch na jinak nevyužitelné pozemky, které navazují na již existující zastavěné plochy, je logickým a nezbytným krokem pro dlouhodobé uspokojování poptávky po bydlení a pro zajištění kontinuálního rozvoje města. Takový postup je výrazně šetrnější a vhodnější než vymezování nových zastavitelných ploch na úkor volné krajiny. Tak tomu bylo v posuzované lokalitě Újezd nad Lesy v minulosti již

několikrát, a to v rozsahu, který několikanásobně převyšuje nyní navrhovanou úpravu (**Příloha č. 9**).

3. Navrhované využití Pozemků dle Metropolitního plánu podstatně ztěžuje naplnění potřeb Městské části Praha 21, která má zájem na vybudování nové zelené zóny

Zahrnutí Pozemků do zastavitelné rozvojové plochy přispěje k dotvoření přirozené a logické hranice mezi zastavitelným územím a volnou krajinou podél Běchovického potoka, která může sloužit pro každodenní rekreaci občanů. Zařazení předmětných pozemků do zastavitelné plochy by tak vytvořilo podmínky pro vznik kultivovaného předpolí a vstupu k rekreačně cenné lokalitě s přirozenou pěší vazbou na Chovný rybník s altánem či lesopark V Panenkách, čímž by došlo k podpoře pěších vazeb a rekreačního potenciálu Újezdu nad Lesy. Tento krok by tak vedl k zajištění přirozeného propojení s navrhovanou transformační nezastavitelnou plochou s rekreačním způsobem využití 413/946/9100, která je navržena mimo jiné na pozemcích parc. č. 4262/15, 4262/14 a 4262/33 (vše v k. ú. Újezd nad Lesy), které jsou ve vlastnictví připomínkujícího.

Připomínkující má v souladu s jeho dosavadním přístupem zájem na šetrném dotvoření lokality a vytvoření přirozeného biokoridoru, který umožní rekreační využití lokality podél Běchovického potoka. V tomto ohledu již proběhla jednání mezi připomínkujícím a zástupci městské části Praha 21. Připomínkující věří, že společný postup městské části Praha 21 a připomínkujícího povede k všeobecně prospěšnému stavu území.

To potvrzují i uplatněné připomínky městské části Praha 21 k návrhu Metropolitního plánu ze dne 27. 6. 2022, kde v připomínce č. 6 je uveden požadavek na „*návrat k vymezení trasy jižní komunikace dle stávajícího ÚP tak, aby zde bylo možné realizovat ulici se stromořadím pro pěší, cyklo a auta*“.

Zařazení Pozemků do zastavitelné rozvojové plochy by také umožnilo posílit prostupnost územím a došlo by k propojení jednotlivých lokalit, čímž by byla naplněna jedna z tezí Metropolitního plánu ve smyslu čl. 10 odst. 8 písm. b) textové části.

Návrh uvedený v těchto námitkách umožňuje v souladu s veřejným zájmem a požadavky městské části Praha 21 vytvoření přirozeného rekreačního prostoru a biokoridoru za účelem zajištění prostupnosti k transformačním rekreačním plochám a transformačním přírodním plochám a ke zmírnění negativních vlivů silnice Přeložka I/12.

4. Navrhované využití Pozemků dle Metropolitního plánu podstatně ztěžuje naplnění potřeb městské části Praha 21, která

má zájem na vybudování komunikace v lokalitě „Bartošovo pole“

V platném a účinném územním plánu jsou Pozemky zařazeny nejen do plochy územní rezervy pro čistě obytnou funkci a zeleň městskou a krajinnou, **ale je přes ně také navržena plocha DU pro komunikaci propojující stávající ulice Staroújezdská a Hořejšího (Příloha č. 10)**. Takto navržená komunikace vhodným způsobem propojuje lokalitu a logicky odděluje severní část dřívější územní rezervy od jižní části, která je zařazena do rekreační transformační plochy 413/946/9100, a dále na jih i přírodní transformační plochy 413/946/9041. Od tohoto řešení se návrh Metropolitního plánu nekoncepčně odvrací, a tím vylučuje možnost žádoucího propojení ulic Staroújezdská a Hořejšího. **Na tomto propojení má však podstatný dlouhodobý zájem městská část Praha 21**, která za tímto účelem dokonce s připomínkující **uzavřela dne 20. 9. 2019 smlouvu o budoucí kupní smlouvě**, ve které si vymínila možný budoucí převod části Pozemků pod plánovanou komunikací do svého majetku. Městská část v rámci přípravy budoucí komunikace již dokonce také zajistila **vypracování odborné studie**.

Požadavek na zřízení komunikace na Pozemcích za účelem zastavění pozemků parc. č. 4260/3 a 4260/4 v k.ú Újezd nad Lesy v minulosti vyjádřil i stavební úřad městské části Praha 21 v rámci územně plánovací informace ze 7. 9. 2021 (**Příloha č.11**).

Připomínkující proto upozorňují na nevhodné urbanistické uspořádání v návrhu Metropolitního plánu, kdy na jihozápadní straně budoucí komunikace jsou vymezeny zastavitelné pozemky (parc. č. 4260/3 a 4260/4, oba v k. ú. Újezd nad Lesy), ale na severovýchodní straně nezastavitelné území, ačkoli se jednalo o pozemky územní rezervy. **Toto uspořádání vytváří výraznou nelogickou disproporci vedoucí k neefektivnímu využití území.**

Zastavitelné pozemky parc. č. 4260/3 a 4260/4 mají samy o sobě nízký rozvojový potenciál (pozemky mají v platném územním plánu nejnižší možný kód míry využití území – A, resp. v návrhu Metropolitního plánu nízký koeficient základního zastavění 20 % a koeficient podlažnosti 1,5). **Aby byl splněn předpoklad pro udržitelný rozvoj území a aby byly splněny podmínky pro efektivní a hospodárné využití veřejné dopravní a technické infrastruktury, je třeba umožnit efektivní využití obou stran komunikace, která je nezbytná pro obsluhu zastavitelných pozemků parc. č. 4260/3 a 4260/4.**

Případná realizace dané komunikace včetně nezbytných inženýrských sítí a následné údržby si vyžádá odpovídající investice. Jediným racionálním řešením je tedy zařazení současné územní rezervy (nebo přinejmenším Pozemků dle návrhu v těchto námítkách)

do zastavitelné rozvojové plochy, která umožní vytvoření funkčního celku a dosažení dostatečné rozvojové kapacity, rozložení nákladů na infrastrukturu a vytvoření symetrické, kompaktní a funkčně provázané urbanistické struktury.

Zařazení Pozemků v rozsahu brownfieldu mezi zastavitelné plochy je proto urbanisticky nejvhodnějším a nejpřirozenějším řešením.

Návrh uvedený v těchto námítkách umožňuje zajištění propojení v souladu s požadavky městské části Praha 21 a urbanistické ucelení lokality, jakož i její vhodný rozvoj.

5. Návrh metropolitního plánu narušuje legitimní očekávání připomínkových

Jak bylo uvedeno výše, Pozemky jsou v platném a účinném územním plánu Hl. m. Prahy zařazeny do funkční plochy OP / OB – B, tedy do plochy územní rezervy pro čistě obytné území s předpokládaným budoucím určením k rozvoji. **Změna ploch územní rezervy na nezastavitelné území odporuje principu právní jistoty a legitimnímu očekávání vlastníků daných pozemků, kteří je nabývali právě jako územní rezervu vhodnou pro budoucí zástavbu.**

Dle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu je pořizovatel územního plánu povinen při regulaci využití území postupovat v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu a zachovat kontinuitu se stávajícím územním plánem. Pokud územní plán do budoucna předvídal budoucí využití k bydlení, nelze bez dalšího z tohoto ustupovat, aniž by došlo k důslednému vyhodnocení, že tyto zásady pořizovatel změnou územního plánu nenaruší. Jak je přitom patrné z výše uvedených námitkových bodů, tak **navrhovaná podoba Metropolitního plánu je zcela nekonceptní, a naopak směřuje k nevhodnému uzavření lokality a zablokování jejího rozvoje, přičemž z objektivních podkladů je zřejmé, že daný prostor nemůže sloužit jiným účelům, zejména zemědělským či obdobným, což by ve svém důsledku vedlo ke stavu, že Pozemky zůstanou dále zcela nevyužité ve své stávající podobě, která navíc vyžaduje dokončení sanace.**

Připomínkující mohli legitimně očekávat, že Pozemky budou na základě jejich žádosti do zastavitelného území zařazeny, jak tomu bylo v jiných srovnatelných lokalitách obvyklé. To dokazuje například změna územního plánu Z0813, jejíž návrh byl schválen usnesením zastupitelstva Hl. m. Prahy č. 31/16 dne 20. 10. 2005. Předmětem této změny bylo rozšíření zastavitelných ploch v rozsahu, který byl dosud zařazen do plochy územní rezervy (**Příloha č. 12**).

Rozhodnutí pořizovatele provést významnou změnu celé lokality, která zablokuje jakékoliv další reálné využití, je proto překvapivé a výsledek tohoto postupu povede k nežádoucím důsledkům, které připomínající uvádí výše.

V neposlední řadě pak návrh Metropolitního plánu nepřiměřeně připomínajícího významně omezuje na jeho vlastnických právech a citelně snižuje hodnotu Pozemků, ale i potenciál jejich vhodného, efektivního a šetrného využití, přičemž tak činí nedůvodně, neboť ve skutečnosti nenabízí jakékoliv reálné využití Pozemků, které již nemohou sloužit zemědělským ani jiným obdobným účelům a potřebují nezbytnou transformaci.

Přijetím návrhu Metropolitního plánu by tak pořizovatel v rozporu se zásadou subsidiarity, minimalizace zásahu, ale i v rozporu s legitimním očekáváním zkrátil veřejná subjektivní práva připomínajících.

Připomínající proto v zájmu transparentnosti upozorňují na to, že nereflexování výše popsaných skutečností je natolik zásadním nedostatkem, že je způsobilý založit důvod pro zrušení opatření obecné povahy, případně jeho části.

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Rozsah Pozemků k zařazení do zastavitelné rozvojové plochy s obytným způsobem využití

Příloha č. 2 – Zobrazení Pozemků na leteckém snímku z roku 2005

Příloha č. 3 – Fotografie odpadu na Pozemcích

Příloha č. 4 – Rozhodnutí Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy

Příloha č. 5 – Transformace brownfieldu v rezidenční projekt DOMY POD LÍPOU

Příloha č. 6 – Zobrazení Pozemků v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy

Příloha č. 7 – Zobrazení pozemků v k. ú. Hájek u Uhříněvsi v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy a návrhu Metropolitního plánu

Příloha č. 8 - Zobrazení pozemků v k. ú. Běchovice v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy a návrhu Metropolitního plánu

Příloha č. 9 – Postupné vymezování zastavitelného území v lokalitě Újezd nad Lesy

Příloha č. 10 – Zobrazení Pozemků v platném územním plánu hl. m. Prahy

Příloha č. 11 – Územně plánovací informace stavebního úřadu

Příloha č. 12 - Zahrnutí pozemků územní rezervy do zastavitelného území změnou územního plánu Z0813

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Rozvojové plochy byly v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání komplexně prověřeny. Plochy požadavku byly zatříděny dle stávajícího platného právního stavu. V dosavadním ÚP SÚ je vymezena plocha DU, OP s územní rezervou VV a OB-B. Územní rezervy byly prověřeny a nedošlo k změně na zastavitelné území.

Plocha požadavku v ploše DU byla převedena do stabilizovaného území na základě prověření území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy,

jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029372

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1827

Podatel | **UHLÍŘ JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMU8E

Identifikátor podání Portálu Pražana | mdx6fzse

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ulice K sadu

Vyjádření

Nesouhlasím se zrušením sportoviště a se stavbou bytových domů na konci ulice K sadu.

Odůvodnění

Jedná se o jedno z mála sportovišť v okolí. Zastavěním lokality bytovými domy navíc dojde k dramatickému nárůstu obyvatel a s tím i k nárůstu automobilového provozu v ulici K sadu, Písečná a Na Šutce. Obávám se zvýšeného rizika při pohybu chodců ve zmíněných ulicích, zejména v ranních hodinách, kdy děti ze sídliště Písečná směřují do Základní školy Na Šutce.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2367, vymezená v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, byla dle ÚP SÚ HMP vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Plochy SP dle ÚP SÚ HMP jsou zastavitelné.

Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ HMP), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ HMP Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ HMP výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území

a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti. Zároveň může být navržena adekvátní výška budoucí zástavby ve vztahu k charakteru území. Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029375

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1829

Podatel | **ZEMÁNKOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BED

Identifikátor podání Portálu Pražana | mex527ki

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti zařazení území do transformační plochy

411/201/2024 z důvodu výskytu zvláště chráněných druhů

Vyjádření

Žádám o **vypuštění** transformační plochy **411/201/2024** z návrhu Metropolitního plánu, případně o **výrazné snížení navržené intenzity zástavby**, protože se jedná o území s prokázaným výskytem **zvláště chráněných a ohrožených druhů živočichů** podle zákona č. 114/1992 Sb.

Navržené regulativy (Zmax 50 %, Vz 3,0, zástavba 2–4 NP) by vedly k **zničení chráněných biotopů** a k narušení ekologického koridoru přírodního parku Smetanka.

Požaduji, aby před jakýmkoli rozhodnutím bylo provedeno **biologické hodnocení** dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

Odůvodnění

Dotčená transformační plocha 411/201/2024 zasahuje do území přírodního parku Smetanka, kde byl **prokázán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů** dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., včetně **strakapouda prostředního, otakárka ovocného, střevlíka a ještěrky obecné**, které jsem zdokumentovala vlastní foto- a videodokumentací.

Navržené regulativy (Zmax 50 %, Vz 3,0, výstavba 2–4 NP) by znamenaly **zničení jejich biotopů**, což je v rozporu s **§ 56 a § 45i zákona č. 114/1992 Sb.** a také s povinností chránit ekologickou stabilitu území.

Lokalita je zároveň **klíčovým ekologickým koridorem** mezi lesním komplexem a Rokytou a představuje poslední přirozený přístup mnoha druhů k vodě. Urbanizace by tuto funkci zcela znemožnila.

Z těchto důvodů je nutné navrženou transformaci buď **vypustit**, nebo **výrazně omezit** a před jakýmkoli rozhodnutím provést **biologické hodnocení (§ 67)**.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava

pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifitě a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé

stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou

kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029376

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1830

Podatel | **HOZMANOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02M8P

Identifikátor podání Portálu Pražana | mf4fmwft

Lokalita | 184, 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1785/52 rozšíření zastavitelnosti

Vyjádření

Žádám, aby pozemek č. 1785/52 (k. ú. Hlubočepy) byl zařazen celistvě do zastavitelného území pro bydlení jako součást transformačních ploch 414/184/5734 a 414/184/5365.

Odůvodnění

Současná podoba návrhu zastavitelného území (v lokalitě č. 184 / Pražská čtvrť) nerespektuje existující majetkoprávní vztahy, protože rozděluje předmětný i další okolní pozemky na část zastavitelnou a nezastavitelnou, a to bez žádného přijatelného odůvodnění – nejsou známy limity využití předmětného ani okolních pozemků. Vymezení hranice zastavitelné obytné lokality č. 414/184/5734 a 414/184/5365 v návrhu Metropolitního plánu bude mít za následek nutnost dělení předmětného i dalších okolních pozemků a vznik zůstatkových částí těchto pozemků, které se nevyužitelnými.

Návrh vymezení zastavitelného území (v lokalitě č. 184 / Pražská čtvrť) navíc nerespektuje stávající stav v území, kdy tvar hranice zastavitelné obytné lokality č. 414/184/5734 a 414/184/5365 neodpovídá rastru již zastavěného území (zástavba jihovýchodně od předmětného pozemku). Stávající stavby i celé funkční celky mají pravoúhlé půdorysné uspořádání. Oválná hranice zastavitelné obytné lokality č. 413/184/2674 neodpovídá charakteru této zástavby a není zřejmé, proč byla takto stanovena.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby

nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029377

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1830

Podatel | **HOZMANOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02M8P

Identifikátor podání Portálu Pražana | mf4fmwft

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 353/4 přidání do zástavby

Vyjádření

Žádám, aby pozemek č. 353/4 (k. ú. Holyně) byl zařazen celistvě do zastavitelného území pro bydlení navazující na současnou zástavbu obce.

Odůvodnění

Pozemek může logicky doplnit zastavitelné území lokality č. 251 / Holyně, a pomocí něho lze vytvořit podmínky pro možnost budoucí výstavby. Dotčený pozemek přímo sousedí s již zastavěným územím obce a tvoří jeho přirozené urbanistické doplnění. Lokalita má z hlediska prostorového uspořádání a morfologie terénu přirozený předpoklad pro rozšíření stávající struktury obce. Nezařazení pozemku do transformačního území vytváří nelogickou hranici mezi stabilizovaným a rozvojovým územím, a to navzdory skutečnosti, že pozemek je k urbanizaci dlouhodobě vhodný. Ponechání plochy mimo transformační území znemožňuje její optimální začlenění do územního rozvoje, což vede k fragmentaci rozvojových ploch a brání jednotnému urbanistickému konceptu obce. Zařazení pozemku mezi transformační území umožní vytvořit ucelený a funkční urbanistický celek, který může přispět k rozvoji obce, dostupnosti bydlení a celkovému zlepšení kvality prostoru.

Je tedy ve veřejném zájmu, aby byla plocha zapracována do plánu jako součást transformace, a nestala se izolovaným nedomyšleným prostorem bez možnosti systematického rozvoje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029380

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1832

Podatel | **KOSTELKA DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRCFMA

Identifikátor podání Portálu Pražana | mfigax5t

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková hladina Arnošta Valenty

Vyjádření

Dobrý den, jakožto vlastník jednotky č. 52 ve stavbě č. p. 639, K.Ú. Černý Most, dotčené navrženou výškovou hladinou, navrhuji změnu výškové hladiny pro čtverec výškové regulace v území 411/503/2544 na úrovni Arnošta Valenty 639/5 z hodnoty 8 na hodnotu 6.

Odůvodnění

Navržená maximální výšková hladina (8 NP) je v rozporu se zásadami a cíli plánování a to zejména dle § 38 odst. 1, 3 a 4 zák. č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, a to z těchto důvodů:

- 1) nevytváří vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území;
- 2) nevytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel;
- 3) narušuje charakter území a přiměřené měřítko stávající zástavby, čímž necitlivě zasahuje do urbanistického a architektonického profilu oblasti.

V daném úseku ulice Arnošta Valenty se ustálila výšková hladina zástavby na maximu 6 nadzemních podlaží. Navržené zvýšení maxima na 8 podlaží by umožnilo narušení měřítka ulice a uliční čáry, čímž by došlo k porušení zásady zachování výškové gradace zástavby v návaznosti na okolní urbanistickou strukturu. Zároveň potenciální 8 podlažní stavba vytvoří nežádoucí bariérový efekt mezi stávajícími obytnými bloky a volnou krajinou jižně od lokality.

Zvýšení zástavby na 8 podlaží může rovněž vést ke zhoršení oslunění a osvětlení stávajícího bytového domu o 6 podlažích na protější straně ulice.

Navrhuji tuto změnu i z důvodu, že ačkoliv se jedná o výškový limit v rozmezí 6 až 8 NP, tak, vzhledem k aktuální situaci na bytovém trhu, je zcela oprávněný předpoklad, že při tlaku na maximalizaci využití bytových prostředků, bude stanovený limit beze zbytku využit. Je proto žádoucí aby došlo k úpravě a maximální výškový limit byl stanoven na 6 NP.

Navrhuji tedy sjednotit hladinu s okolními bloky na hodnotě 6, aby byl zachován vizuální a prostorový rytmus pro ulici Arnošta Valenty a došlo tak k souladu budoucí plánované zástavby s již existující zástavbou okolí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena takovým způsobem, aby mohly být realizovány HPP navržené transformační plochy.

Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP. Výšková regulace odpovídá okolní zástavbě a podporuje gradient výšek ke křížení ulic Ocelkovy a Arnošta Valenty.

Výšková regulace je zde také navržena jako vyšší pro uspokojení veřejného zájmu pro připravovanou výstavbu městských bytů.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov)

a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029381

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1833

Podatel | **HAKEN MICHAEL**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW80P

Identifikátor podání Portálu Pražana | mfw3d3cx

Lokalita | 970, 255

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Posunutí části biokoridoru

Vyjádření

Prosím o posunutí severní části biokoridoru na severní hranu "jiná plocha přírodě blízká".

Odůvodnění

V tomto případě "jiná plocha přírodě blízká" je skládka ve svahu zarostlá nálety která se bohužel v několika místech i sesouvá. Chtěli bychom skládku odvozit a zpevnit svah. Myslím že pokud by se tato část biokoridoru posunula o svou šířku směrem na sever, tak bude tento prvek dávat větší smysl a nám to usnadní odklizení skládky a zpevnění svahu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že odstranění skládky je součástí běžné péče o pozemek, která přímo nesouvisí s procesy územního plánování a je možné, či dokonce nutné, ji vykonávat bez ohledu na územní plán. V případě zařazení pozemku do ÚSES navíc stoupá pravděpodobnost úspěšného využití některého z dotačních titulů, které se vypisují pro podporu obnovy přírodě blízké vegetace v krajině. Řešení ÚSES v daném prostoru navíc vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování.

Námítka

ID 3029382

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1833

Podatel | **HAKEN MICHAEL**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW80P

Identifikátor podání Portálu Pražana | mfw3d3cx

Lokalita | 255, 970

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna rozložení zastavitelné plochy

Vyjádření

Prosím o změnu zastavitelné obytné plochy odebráním východní části a rozšíření směrem na severo-západ.

Odůvodnění

Ve východní části je zastavitelná obytná plocha "vystrčena" do pastviny/sadu kde nemá opodstatnění (v přiložené mapce fialově). Navrhuji tuto část odebrat a zastavitelnou plochu rozšířit směrem na severo-západ (na mapce červeně). Touto úpravou nedojde k zásadní změně celkové zastavitelné plochy a zároveň je oproti platnému územnímu plánu zmenšena. Navrhované rozšíření zastavitelné obytné plochy zasahuje do svahu kde je skládka/navážka kterou chceme odvozit a zajistit svah proti sesunutí, ke kterému již dochází, stájemi pro koně nebo jinou budovou která bude zároveň sloužit jako opěrná zeď (v mapce největší žlutá část).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby

nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029385

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1835

Podatel | U Pilotů a. s.

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMM68

Identifikátor podání Portálu Pražana | mgw2mx9a

Lokalita | 125, 517

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

Doplnění grafického regulativu veřejné vybavenosti

Účastník požaduje v jižní části transformační plochy 411/125/2245 vymezit plochou veřejnou vybavenost, a to v místě specifikovaném v příloze č. 1 těchto námitek. Současně účastník požaduje upravit krycí list Lokality v části KLZ/800.

Odůvodnění

Účastník vlastní pozemky v této transformační ploše a jeho záměr U Pilotů je prakticky v souladu s navrženou podobou Metropolitního plánu. Celé území je pojato jako velký blok a proto je nutno na něj aplikovat nejmenší možnou zastavěnost danou strukturou, tedy 35%. Účelové dělení na menší bloky není, z důvodu nemožnosti vymezit veřejné prostranství, reálné.

Stavební blok musí být vždy dle Metropolitního plánu posouzen jako celek, a proto je problémem jižní část Lokality, kde má vzniknout stavba občanské vybavenosti Městské části Prahy 6 (LDN). Dokud

není její podoba známa, nelze určit reálnou zastavěnost. Z tohoto důvodu navrhujeme vymezení této stavby občanské vybavenosti plochou (tedy přesným vymezením) a tím zjednodušit posouzení záměru jako jednoho stavebního bloku.

Je žádoucí, aby tato veřejná vybavenost, jejíž vhodnost v dané Lokalitě již byla prověřena a MČ P6 nechala vypracovat studii budoucí zástavby, byla zahrnuta do Metropolitního plánu, a to právě jako grafický regulativ (plocha). Konkrétní řešení ploch podle dané územní studie je uvedeno v příloze č. 1.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029391

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1837

Podatel | **CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK59U

Identifikátor podání Portálu Pražana | mhngur9c

Lokalita | 503, 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | CCM - polyfunkční dům souhlas

Vyjádření

Souhlasné vyjádření ke změně Metropolitního plánu na pozemcích 909 a části 232/315 v k.ú. Černý Most

Odůvodnění

Je zde platné územní rozhodnutí, které bylo správně zohledněno v návrhu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námitku k návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Námítka

ID 3029392

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1837

Podatel | **CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK59U

Identifikátor podání Portálu Pražana | mhngur9c

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | CCM - resi IV

Vyjádření

Změna způsobu využití ze zastavitelná produkční na zastavitelná obytná na pozemcích :

232/331, 232/368, 232/473, 232/474, 232/475 a 232/476 v k.ú. Černý most

Odůvodnění

záměr výstavby rezidenční/hotelové budovy nelze realizovat v produkční zoně

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava způsobu využití zastavitelné produkční lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029389

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1837

Podatel | **CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK59U

Identifikátor podání Portálu Pražana | mhngur9c

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | CCM - výšková regulace pro kancelářské budovy

Vyjádření

Úprava výškové regulace na +18

Odůvodnění

V těchto místech byly územním rozhodnutím 5929/94/OÚR/S/Ka z 11.11.1994 umístěny dvě kancelářské budovy s 18 NP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání byl upraven na základě územního rozhodnutí z roku 2019.

Pokud požadavek má zahájené řízení na stavebním úřadě, je možné za splnění podmínek aplikovat článek 167 o nedokončených záměrech.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029390

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1837

Podatel | **CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK59U

Identifikátor podání Portálu Pražana | mhngur9c

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | CCM - Výšková regulace Westfield Černý most

Vyjádření

Úprava výškové regulace na +5

Odůvodnění

Současný parkovací dům má 5 NP.

+5 odpovídá vydanému územnímu souhlasu z 20.3.2019 pod č.j.UMCP14/19/12090/OV/RANI a stavebnímu povolení z 19.12.2019 pod č.j.UMCP14/19/52359/OV/RANI na další rozšíření obchodního centra CCM s výstavbou dalších podlaží na střeše.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Platné ÚR není MPP dotčeno. Pro započatá řízení lze uplatnit článek č. 167 o nedokončených záměrech.

Dále území je dle výkresu Z03 v lokalitě komerční vybavenosti a proto lze za stanovených podmínek uplatnit čl. 103 odst. 4: "V lokalitách (...) komerční vybavenosti dle čl. 145 mohou budovy nebo části budov sloužící zejména pro technologické, výzkumné a administrativní provozы přiměřeně překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98 s ohledem na charakter území."

Pokud je v předmětném území pro daný objekt zahájeno řízení je možné využít článek textové částí návrhu MPP č. 167 - Nedokončené záměry.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029889

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1837

Podatel | **CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK569

Identifikátor podání Portálu Pražana | pg9pq7cc

Lokalita | 503, 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | CCM - polyfunkční dům souhlas

Vyjádření

Souhlasné vyjádření ke změně Metropolitního plánu na pozemcích
909 a

části 232/315 v k.ú. Černý Most

Odůvodnění

Je zde platné územní rozhodnutí, které bylo správně zohledněno
v návrhu

Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029423

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1843

Podatel | **Rezidence Čakovice B, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT4YU

Identifikátor podání Portálu Pražana | mnrtdeq

Lokalita | 921, 145

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1. záplavové území

Vyjádření

Námítka (z pozice vlastníka pozemků parc. č. 1292/60 v k.ú. Čakovice) k návrhu Metropolitního plánu v rámci vyznačeného území v lokalitě 145/Nové Čakovice:

Požadujeme úpravu hranice vymezující záplavové území drobných vodních toků (Mratínského potoka) tak, aby byl zachován stav v době povolování záměru investora (tedy dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy - výstřižek s vymezením záplavového území (dle tohoto územního plánu) viz příloha tohoto podání).

Odůvodnění

Pro vyznačenou část předmětné lokality 145/Nové Čakovice existuje pravomocné územní rozhodnutí vydané Úřadem městské části Praha 18, Odborem výstavby a územního rozhodování dne 2.2.2021, pod č.j. MC18 3466/2021 OVÚR, které nabylo právní moci dne 20.3.2021; a stavební povolení vydané Úřadem městské části Praha 18, Odborem výstavby a územního rozhodování dne 23.1.2023, pod č.j. MC18 3917/2023 OVÚR, které nabylo právní moci dne 25.2.2023. Pozměněná hranice záplavového území (záplavové území určené k ochraně Q100) nepřiměřeně zasahuje do práv investora a znehodnocuje hodnotu pozemků určených k výstavbě obytných domů.

Změna obrysu uvedeného záplavového území nebyly v Metropolitním plánu dostatečně vypořádána ani odůvodněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Do Vltavy a Berounky jsou zaústěny drobné vodní toky, kde je ochrana ohrožených území stanovena vymezením záplavového území pro průtoky s periodicitou 100 let a aktivní zóny záplavového území dle § 66 odst. 1 vodního zákona. Tato území jsou stanovena příslušným vodoprávním úřadem a nejsou součástí návrhu MPP, jako limity v území jsou zobrazena v koordinačním výkrese. Současně nedokončeným záměrům, které připomínkující zmiňuje v odůvodnění, se věnuje článek 167 textové části MPP.

Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029426

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1845

Podatel | **FIŘTOVÁ LINDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLO7

Identifikátor podání Portálu Pražana | mpcp6a2y

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám o přehodnocení a změnu funkčního využití mého pozemku, parcely č. 2288, Kú Hostivař ze stávající plochy Lesní pozemek na stejné využití Zahrada jako u sousedního pozemku 2286. Navrhuji, aby byla funkční plocha pozemku parcely č. 2288 změněna tak, aby odpovídala funkčnímu využití sousední parcely č. 2286, tj. na Zahradu, případně na jinou plochu, která umožňuje oplocení pozemku a jeho údržbu.

Odůvodnění

1) Typová a Terénní Shodnost: Parcela č. 2288 má naprosto shodný terénní charakter jako sousední parcela č. 2286 - jedná se o svah osázený stromy/nálety. Z hlediska konfigurace terénu a vegetačního pokryvu nejsou mezi oběma parcelami žádné zásadní rozdíly.

2) Neopodstatněná rozdílnost využití: Zatímco sousední, typově a plošně srovnatelná parcela č. 2286 je vedena jako Zahrada, moje parcela č. 2288 je zařazena do kategorie lesní pozemek.

3) Princip Rovného Zacházení a Koncepční chyba: Dle mého názoru se jedná o porušení principu rovného zacházení s typově identickými pozemky. Zařazení pozemku 2288 do kategorie lesní pozemek znemožňuje jeho standardní údržbu a využití v obytné zóně, které je přitom povoleno pozemku 2286.

4) Právní Omezení Oplocení: Zařazení pozemku č. 2288 do kategorie lesní pozemek na něj aplikuje Lesní zákon č. 289/1995 Sb. Podle §32 odst. 7 lesního zákona je zakázáno oplocovat lesní pozemek z vlastnických důvodů nebo za účelem omezení obecného užívání lesa. Toto omezení tak znemožňuje standardní a základní užívání pozemku v obytné zóně (můj dům na sousední parcele 2285/2).

Naproti tomu sousední pozemek č. 2286, vedený jako zahrada, oplocen být může, jelikož se na něj nevztahuje zmíněný zákaz Lesního zákona. Požadovaná změna na Zahradu je proto nezbytná k tomu, aby mi jako vlastníkov bylo zachováno základní vlastnické právo na oplocení pozemku a jeho běžné užívání, které je sousední parcele 2286 umožněno.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029427

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1846

Podatel | **MAJEROVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4VC

Identifikátor podání Portálu Pražana | mpf66yip

Lokalita | 220, 056, 219, 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Věc: Námítky k návrhu Metropolitního plánu

Na základě konání opakovaného veřejného projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území a v souladu s veřejnou vyhláškou – oznámení o konání opakovaného veřejného projednání podáváme níže uvedené námítky.

Podle veřejné vyhlášky – Příloha č. 1 k č.j.: MHMPXPQR2CA5 odboru územního plánování MHMP platí: *Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 Správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MPP a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ. Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží.*

Tímto tedy podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu.

Identifikace osoby podávající námitku:

Námitku uplatňuje podatelka

Námitkující osoba je vlastníkem/spoluvlastníkem pozemků parc.č. 222/5 v katastrálním území Jinonice, tj. je vlastníkem pozemků, resp. staveb dotčených návrhem řešení (dále jen „**dotčené pozemky**“).

Stavbou dotčené parcely č.: 222/5, podatelka

Identifikace území

Námítka se týká lokality „056/Nové Butovice“, kde jsou též umístěny dotčené pozemky vymezené výše.

Námítka

Námítku uplatňujeme proti tomu, aby v dané lokalitě byla navržena a akceptována stavba dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby, konkrétně stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

Odůvodnění námítky

- Dotčené pozemky se podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP2025“) nacházejí v lokalitě 056/Nové Butovice.

- Zároveň jsou součástí transformační plochy 411/056/2539; s odkazem na typy stability lokality podle čl. 69: (2) *Transformační lokalitou [T] je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.*

- Transformační plocha v daném kontextu byla již předmětem návrhu v roce 2022.

- Část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s časovým horizontem 6 let.

- Součástí MPP2025 v dané lokalitě je také stavba 910-610/-/81 Radlická radiála. Její umístění se i nadále dotýká pouze malé jižní části dotčených pozemků; zároveň jde o řešení již projednávané v předchozí fázi pořizování MPP.

- V rámci řešené lokality je nicméně nově (oproti řešení pro první veřejné projednání/řešení představené v roce 2022) navržena trasa dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. Tato trasa zasahuje na dotčené pozemky, přímo na ně umisťuje novou veřejně prospěšnou stavbu.

Specificky k veřejně prospěšné stavbě „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“:

V odůvodnění návrhu MPP2025 se k této dopravní infrastruktuře uvádí:

„610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice – Významná místní komunikace – Návrh

Výstavba Radlické radiály v Jinonicích vyvolává potřebu změny vedení místních komunikací, mimo jiné i Tichnovy s napojením stávající ulice Karlštejnské. Nová trasa Tichnovy je vedena po povrchu z úrovně křižovatky s Bucharovou přibližně v souběhu s koridorem Radlické radiály jižně od areálu FK Motorlet do stávající úrovně křižovatky s Radlickou a Novoveskou. Napojení ulice Řeporyjské z jižní strany do MÚK Radlické radiály navazuje na tento koridor. Nová Tichnova ulice bude sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Trasa odpovídá koncepční studii zpracované pro zkvalitnění podoby Radlické radiály.“

Vedení této veřejně prospěšné stavby je odůvodněno „koncepční studií“ a „potřebou změny místních komunikací“ a zároveň „s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město“.

Jedná se tedy zcela zjevně o nové řešení v rámci přípravy projektu Radlické radiály a souvisejících aktivit v území. V minulosti tedy zjevně nebyla potřeba přeložky Tichonovy ulice nutná, neobjevuje se ve stávající podobě územního plánu hl. m. Prahy, neobjevila se ani v návrhu pro první veřejné projednání v roce 2022 (viz. srovnání verzí níže). Přitom všechny ostatní podmínky v území byly shodné. Již v roce 2022 se počítalo s výše uvedenou transformační plochou a Radlickou radiálou.

Umístění přeložky Tichonovy ulice podle MPP2025 však zásadně zasahuje do vlastnických práv k dotčeným pozemkům, a to v několika ohledech.

- Umístění VPS nijak nereflektuje potřebu ani postupy na realizaci výstavby v dané oblasti / na dotčených pozemcích.

- Nová Tichnova ulice má dle odůvodnění sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Není ale z ničeho jasné, v čem se minimalizuje množství zbytkových ploch, jestliže se nová Tichnova ulice umísťuje tak, že z pozemků původně plošně určených k výstavbě v režimu SV, popř. OV v rámci transformační plochy v podstatě značnou část ukrajuje pro veřejně prospěšnou stavbu. Lze tedy pochybovat o tom, že stavba má sloužit primárně ke zpřístupnění pozemků k výstavbě.

- Umístění nové Tichonovy ulice pak vůbec nebere v potaz, že provoz na nové komunikaci přinese negativní dopady na životní prostředí (hluk, zápach, emise), zároveň „shora“ přerozdělí původně kompaktní transformační plochu na dvě části, přičemž jedna bude zcela vklíněna

mezi dvě dopravní stavby, což nelze vnímat jako žádoucí opatření. Celá transformační plocha je tedy novou Tichonovou ulicí poměrně zásadně ovlivněna.

- Umístění nové Tichonovy ulice by dále znamenalo, že by všechny nemovitosti, v ulici U Jinonického rybníčka, přišly o zahrady k nim náležící. Tyto, kromě rekreačních účelů, tvoří výhledově i oddělující zóny mezi plánovanou Radlickou radiálou a obytnými domy ve výše uvedené ulici, což by zásadním způsobem snížilo komfort bydlení v dané lokalitě.

- V případě, že by vlastníci plochy k výstavbě nevyužili, pak se jedná o řešení zcela zbytečné. Pořizovatel přitom mohl zvolit jiné způsoby řešení, které tolik nezasahují do vlastnického práva (veřejně prospěšná stavba umožňuje využít vyvlastnění).

- Pokud má jít primárně o obslužnou komunikaci, která by se stavěla (až) v případě urbanizace daného území (tj. na základě zájmu vlastníků), pak je možné celou situaci řešit např. podmínkou územní studie nebo to nechat zcela v režii vlastníků/investorů za obecných regulativů územního plánu (charakter území apod.), využít etapizaci v území apod.

- Zvolení nástroje veřejně prospěšné stavby (VPS) v daném území představuje předčasný, zjevně nepřiměřený a nedostatečně odůvodněný zásah do vlastnického práva. Kromě toho není jisté, v jakém časovém rámci by tato stavba jako VPS byla realizována, což může nežádoucím způsobem blokovat rozvoj území nemožností využít takto zařazené pozemky pro jiný účel a území uspořádat odlišným způsobem než vedením VPS v dané trase, tj. v podstatě může bránit rozvoji transformační plochy.

Zvolené řešení ze strany pořizovatele s ohledem na výše uvedené

- nedostatečně zvažilo alternativní a méně invazivní řešení

- dostatečně neodůvodnilo zvolený přístup a jeho prioritizaci před jinými možnostmi

- nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva, zabírá území potenciálně využitelné pro jiný účel než je komunikace, aniž to je nezbytné pro řešení vztahů v území

- přináší negativní dopady do stávajícího využití lokality (životní prostředí, zdraví), aniž by pro tento účel byly dopady předem zmapovány a analyzovány.

Závěr

S ohledem na výše uvedené zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610/-171 Přeložka Tichnovy ulice“.

Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn a byl zachován stav dané části území – transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022.

Při nerespektování této námítky dochází k zásadnímu a nepřiměřenému dotčení vlastnického práva namítající osoby.

V Praze dne.....

Podpis.....

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přeložka Tichnovy ulice je významnou součástí projektového řešení Radlické radiály (která je vymezená na základě nadřazené dokumentace), jehož zpodrobňování upřesňuje realizaci stavby včetně mimoúrovňové křižovatky Řeporyjská, nedílné součásti stavby této komunikace nadřazeného systému. Pro technicky komplikovanou stavbu Radlické radiály a MÚK Řeporyjská byla vždy, mimo jiné z důvodu křížení s tubusem metra B, vymezena široká plocha koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury umožňující variabilitu řešení při splnění zákonných podmínek pro výstavbu komunikace a kvalitu dopravní obsluhy zástavby lokalit Jinonic a Starých Butovic. Přeložka Tichnovy ulice včetně vazby na křižovatku Bucharova - Petržilkova vychází z dopravní koncepce celého obytného souboru Nové Butovice Jihozápadního Města.

Koridor Radlické radiály a navazujících komunikací byl rozšířen a upraven v kontextu urbanistické studie pro vytvoření nové dokumentace pro územní rozhodnutí, kde je oproti původnímu záměru přepracovaný způsob trasování Radlické radiály a navazujících komunikací. Nově sledované trasy, tunelové úseky a křižovatky mají výrazně příznivější vliv na životní prostředí v okolní zástavbě.

Transformační plocha byla rozšířena v návaznosti na nové vedení Tichnovy ulice. Vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v MPP nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Koridor je vymezený jako překryvný a nevyužitá částí je možné dále využívat pro zástavbu.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029428

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1847

Podatel | **D&D REALITY NORD, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZDGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | mpqk7imh

Lokalita | 919

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka – nesouhlasná s vymezením produkční plochy 414/594/5322. Požadujeme rozšíření této plochy s potenciálem výstavby směrem na východ k dálnici D10.

Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. D&D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/179, 4037/180, 4037/43, 4037/85, 4037/28, 4037/27

ii. xxxx - 4037/29 – na základě plné moci

Nesouhlasíme s vymezením produkční plochy 414/594/5322. Požadujeme její rozšíření o plochy s potenciálem výstavby směrem na východ k dálnici D10.

Pokud naše námítce nebude možno v tuto chvíli vyhovět, prosíme o zařazení této naší námítky do 1. kola změn nového Metropolitního plánu Prahy.

Odůvodnění

Navrhovaná úprava navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a je pro majitele pozemků strategickým rozšířením dle interní rozvojové studie. Tato rozvojová studie bude v průběhu roku 2026 rozšířena na územní studii, která vyhodnotí a navrhne budoucí urbanistickou podobu řešeného území. Hlavním stávajícím a předpokládaným budoucím využitím je vývoj a výzkum, laboratoře, B2B a velkoobchodní prodej a specializovaný retail. Zároveň je rozvoj lokality od počátku konzultován s MČ Praha 20 - Horní Počernice.

Mimo úpravu hranice rozvojové plochy 414/594/5322 je navrženo směrem na sever nové rozšíření zeleného izolačního pásu nestavební a rozvojové plochy 415/228/8557. Navrhovaný zelený parkový pás na hranici se zastavitelnou obytnou plochou v lokalitě 228 / Čertousy bude přínosem pro tuto novou obytnou lokalitu. Navrhované areály spolu s tímto zeleným pásem vytvoří vítanou clonu/barieru podél dálnice D10.

Rozšíření areálu podél dálnice D10 je logickým pokračování odclonění působení intenzivně obhospodařované krajiny a koridoru dopravy (D10). U té je v povolovacím procesu její rozšíření na 3+3 pruhy, tím pádem bude hluková zátěž ještě vyšší a potřeba jejího odclonění pro obytnou zástavbu potřebnější.

Tato část území MČ Praha 20 Horní Počernice zemědělsky navazuje na krajinu v rovině a koridor dálnice D10. Území je s převládajícími směry větru od západu a severu, které negativně ovlivňují území MČ Praha 20 prachem a hlukem. Podél dálnice D10 předpokládáme vybudování pásu produkčních areálů se zeleným pásem kolem D10, což společně vytvoří aktivní clonu pro ochranu obytného území v lokalitě 228 / Čertousy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování

žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3029432

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1847

Podatel | **D&D REALITY NORD, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZDGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | mpqk7imh

Lokalita | 594, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka – nesouhlasná, s rozšířením nestavební transformační a rozvojové plochy 415/228/8557 oproti verzi z roku 2022 na naše pozemky – v roce 2022 byly pozemky začleněny do rozvojové produkční plochy 414/594/5322.

Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. D&D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/487, 4037/488, 4037/1

Nesouhlasíme s rozšířením nestavební transformační a rozvojové plochy 415/228/8557 oproti verzi z roku 2022 na naše pozemky – v roce 2022 byly pozemky začleněny do rozvojové produkční plochy 414/594/5322.

Pokud naše námítce nebude možno v tuto chvíli vyhovět, prosíme o zařazení této naší námítky do 1. kola změn nového Metropolitního plánu Prahy.

Odůvodnění

Navrhovaná úprava navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. Hlavním stávajícím a předpokládaným budoucím využitím je vývoj a výzkum, laboratoře, B2B a velkoobchodní prodej a specializovaný retail. Zároveň je rozvoj lokality od počátku konzultován s MČ Praha 20 - Horní Počernice.

Mimo úpravu hranice rozvojové plochy 414/594/5322 je navrženo směrem na sever nové rozšíření zeleného izolačního pásu nestavební a rozvojové plochy 415/228/8557. Navrhovaný zelený parkový pás na hranici se zastavitelnou obytnou plochou v lokalitě 228 / Čertousy bude přínosem pro tuto novou obytnou lokalitu.

Navrhované areály spolu s tímto zeleným pásem vytvoří vítanou clonu/barieru podél dálnice D10.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání byl upraven v kontinuitě na stávající ÚP SÚ. Ve stávajícím ÚP SÚ jsou pozemky nezastavitelné v ploše s využitím ZMK - zeleň městská a krajinná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla

jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3029431

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1847

Podatel | **D&D REALITY NORD, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZDGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | mpqk7imh

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka – nesouhlasná, s textovou částí krycího listu lokality 594 Areály Horní Počernice, konkrétně s textací u produkční plochy 414/594/5322.

Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Nesouhlasíme s limitující textací u produkční plochy 414/594/5322: „**V rozvojové ploše je možné umístit pouze skladovací areály**“

Rozvojová plocha funkčně navazuje na již provozovaný areál, jehož funkční využití je následující: Administrativa, skladování, servis, montáž, drobná výroba a vývojové dílny.

Pokud naše námítce nebude možno v tuto chvíli vyhovět, prosíme o zařazení této naší námítky do 1. kola změn nového Metropolitního plánu Prahy.

Odůvodnění

Navrhovaná rozvojová plocha navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. V současné chvíli probíhá stavební řízení ohledně

povolení umístění nové etapy IV, jejíž funkce je v průvodní zprávě povolovací dokumentace definována takto:

*„NORD PARK IV; VÝSTAVBA AREÁLŮ 15 – 19
NORD PARK IV, VÝSTAVBA KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÝCH
SÍTÍ*

Projektovaný záměrem je pokračování výstavby stávající komerční zóny - <https://www.nordpark.cz/> - o 5 nových areálů, které jsou určeny k pronájmu jednotlivým uživatelům. Záměr leží v Praze, m. č. Horní Počernice jižně od rychlostní komunikace R10. V každém areálu bude hala s administrativní vestavbou, vnitroareálové parkoviště, komunikace a oplocení. Areály jsou uvažovány většinou pro firmy, které kromě skladování zajišťují u svých výrobků servis, montáž, drobnou výrobu atp. Využití areálů pro výhradní skladové využití nebo logistiku nepředpokládáme. V areálech nebudou skladovány nebezpečné látky (chemické látky, ropné látky, jedy, pesticidy, látky nebezpečné vodám).

Jednotlivé haly areálů budou sloužit k pronájmu jednotlivým budoucím uživatelům za účelem využití v souladu s charakteristikou, stanovenou ÚP HMP tj. nerušící výroba (kompletace a montáž výrobků nebo komponentů), služby (opravny, servisní služby, obchodní služby) a skladování.

Stavby hal jsou rozděleny na administrativní část a komerční prostory. Jedná se o prostory určené k pronájmu. „

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v příslušném textu krycího listu, byla pouze úprava (zmenšení) rozlohy rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava individuálního regulativu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části MPP.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3029429

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1847

Podatel | **D&D REALITY NORD, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZDGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | mpqk7imh

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka – souhlasná, s návrhem výškové regulace

s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322 (zvýšení ze 2 na 3).

Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Souhlasíme s návrhem výškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322.

Odůvodnění

Navrhovaná výšková regulace (3) navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. Předpokladem je pokračování technologického a business parku označovaného jako NORD PARK, s možností jeho pokračování v budoucnosti i přes hranici katastru podél dálnice D10. Hlavním stávajícím a předpokládaným budoucím využitím je vývoj a výzkum, laboratoře, B2B a velkoobchodní prodej a specializovaný retail. Zároveň je rozvoj lokality od počátku konzultován s MČ Praha 20 - Horní Počernice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029430

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1847

Podatel | **D&D REALITY NORD, s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZDGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | mpqk7imh

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka – souhlasná, s plošným vymezením produkční plochy 414/594/5566.

Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. D&D REALITY NORD, s.r.o. a týká se par. 4037/182

Souhlasíme s plošným vymezením produkční plochy 414/594/5566.

Odůvodnění

Navrhované plošné vymezení produkční plochy 414/594/5566 navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029435

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1849

Podatel | **DUDA IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYH79

Identifikátor podání Portálu Pražana | ms5xe7vr

Lokalita | 922, 921, 602, 920

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Návrh umístění elektrického vedení 110 kV v lokalitě Praha 9 - Miškovice

Vyjádření

Jako vlastník pozemku, parcelní č. 320/185 a obytného domu, nacházejícího se na tomto pozemku, v katastrálním území Miškovice, obec Praha, tímto podávám v zákonné lhůtě námítku proti návrhu umístění nadzemního vedení 110 kV, které je v návrhu územně plánovací dokumentace vedeno na pozemku 320/1, k.ú. Miškovice, v bezprostřední blízkosti obytné zóny vymezené ulicí U Strouhy, Praha 9, Miškovice.

Odůvodnění

Z aktuálního výřezu Metropolitního plánu (list Z02) je patrné, že koridor pro budoucí vedení 110 kV je veden v těsném sousedství stabilizované obytné zástavby rodinných domů a svým případným umístěním by narušil jak urbanistický vzhled předmětné oblasti, tak by představoval zvýšenou hygienickou zátěž z hlediska emitovaného elektromagnetického záření. V neposlední řadě, vzhledem k reliéfu krajiny (vyvýšení plánovaného umístění vedení nad sousedící obytnou zónou) by umístění VN vedení značně negativně ovlivnilo šíření a příjem terestriálního vysílání televizního a rozhlasového signálu, neboť by se nacházelo přímo v cestě signálu z vysílačů Praha Město (Mahlerovy sady) resp. Cukrák.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané trasy vedení VVN, byly dílčí korekce ploch (zejména vymezení územní rezervy konvenční železniční tratě a změna využití ploch otevřené krajiny), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu trasování vedení VVN, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že koridor je vymezen v dlouhodobě sledované trase a odpovídá vedení územní rezervy v platném ÚP (je tedy očekávatelný), s tím, že v připomínkované oblasti byl koridor od zástavby mírně odsunut.

Navrhovaný koridor vedení 2x110 kV Třeboradice – Kbely je umístěn v otevřené krajině. V platném ÚP byl zařazen do územní rezervy.

V návrhu MPP je koridor umístěn do totožné trasy, při západním okraji Miškovic je však oddálen od obytné zástavby, částečně ve společné trase s VTL plynovodem. V dokumentacích EIA pro stavby nových vedení VVN byl při porovnání variant ve více případech obecně konstatován větší zásah stavby kabelového vedení na životní prostředí, než u venkovního vedení.

V nezastavitelném území je vhodné realizovat distribuční síť 110 kV v nadzemním tzn. venkovním vedení a to z mnoha důvodů, například odstraňování poruch (u kabelové sítě je zásadně komplikovanější ať už v technické či časové náročnosti) nebo zabránění vysušování půdy. Přítomnost venkovního vedení a jeho ochranného pásma samo o sobě zajistí zachování většího množství přírodních ploch. Vedení sítě 110 kV v otevřené krajině pod zemí není ekonomicky opodstatnitelné. Na základě diskuzí IPR prověřoval alternativní vedení východně od Miškovic, které by teoreticky bylo možné vymezit (technicky nebylo detailně posouzeno), na základě samosprávy ale bude sledován prověřený původní koridor.

Námítka

ID 3029437

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1850

Podatel | **JANDAČ LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12O7

Identifikátor podání Portálu Pražana | msdb6kd4

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahrada Dolní Černošice

Vyjádření

Vyznačené parcely jsou aktuálně zařazené v Metropolitním plánu jako "nestavební bloky ve stabilizovaném území" tj. nedá se zde stavět. Rád bych touto cestou zažádal o rekvalifikaci na "stavební bloky ve stabilizovaném území" a začlenil tak toto území do plnohodnotné infrastruktury pro bydlení v Dolních Černošicích, kam tyto pozemky svou současnou povahou i vizuální polohou bezpochyb patří.

Odůvodnění

Pozemky svým umístěním, povahou i blízkým okolím navazují na současnou výstavbu rodinných domů v Dolních Černošicích.

Zleva:

- v přímém sousedství rodinný dům se sklepní garáží, další domy pak navíc ještě blíže k řece atd.

- parcela 3209/2 je již zařazená jako "ostatní plocha"

Zprava:

- patrový rodinný domek a další zástavba pro bydlení, o parcelu vedle v letošním roce nová stavba

Všeobecný komentář:

- inženýrské sítě jsou vedené v obou hlavních komunikacích svírající zmiňované pozemky

- na jednu z parcel je již vyvedená přípojka (pravděpodobně voda či tlaková kanalizace)

- i přesto, že jsou pozemky vedené jako "orná půda" vyskytuje se zde na celé ploše nespočet stromů, které přesahují dle dendrologa 35+ let stáří

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029438

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1851

Podatel | **PIVOVAR.53 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW14I

Identifikátor podání Portálu Pražana | mtm2nfr2

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pivovar 6 -> 21

Vyjádření

Navrátit RPN ve vyznačeném místě na původně navrhovaných 21 RPN v poslední verzi metropolitního plánu.

Odůvodnění

Nově navržená výšková regulace je o 11 pater nižší než výška existující budovy nacházející se ve středu pole RNP 6.

Současný územní plán umožňuje zastavitelnost SMJ – I, snížení RPN z 21NP (předchozí verze metropolitního plánu) na 6NP by zásadně limitovalo využití území a naplnění definované zásady metropolitního plánu “dostřednosti”, která vyžaduje maximální využití vnitřního potenciálu města. Metropolitní plán má vytvářet podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru především zvýšením intenzity využití. Zároveň tato nelogická výšková regulace zásadně snižuje hodnotu daného areálu, za kterou byl nedávno pořízen.

V území Holešovic, které patří do širšího centra města, je několik výškových budov realizovaných mezi lety 1977 – 2023 (viz příloha). Hustota obyvatel na m² je v tomto území ale výrazně nižší, než je na Vinohradech, v Karlíně, Vršovcích, centrálních částí Dejvic a Bubenče. Na pozemku dotčeném námítkou převládají nyní obchodní služby a administrativní využití. Pro fungování živého obchodní parteru a služeb je rozhodující různorodost funkce a hustota osídlení. Uvažujeme s doplněním o bytovou funkci.

Na pozemku bývalého dvora se nyní nachází bytový dům se 17 NP s římsou ve výši 57 m. Vzhledem k tomu, že je uvnitř dvora a jeho nízká pohledová exponovanost vůči uličním prostranstvím zajišťuje,

že nevyvolává negativní vlivy na kompozici města z pohledu chodce a vybízí k doplnění shodným principem.

Vzhledem k památkové ochraně historické budovy pivovaru a administrativní budovy pivovaru je zastavitelnost pozemku limitována do dvora pivovaru. Vhodným architektonickým řešením by se nabízelo doplnit existující 17ti patrovou budovu druhým domem shodné nebo podobné hmoty uvnitř dvorního areálu. Existující budova je ve dvoře málo exponovaná uličním pohledům, umístění nové budovy vedle současného 17 patrového objektu by navíc mělo minimální vliv na pohledová panorama a horizonty Prahy.

Tento záměr by byl v souladu s urbanistickou koncepcí Metropolitního plánu Prahy, který naznačuje, že strategické umísťování výškových staveb do určených míst/skupin je preferovaným přístupem k rozvoji vertikální kompozice města, na rozdíl od vzniku neřízených a izolovaných dominant (kterou nyní osamocená 17 patrová budova je).

Záměr usiluje o naplnění charakteru zastavitelné obytné lokality prostřednictvím doplnění o další bytovou funkci. Zvýšená míra využití území k zastavění (vyšší RNP) je nezbytná pro vytvoření adekvátní hustoty osídlení, která je podstatná pro:

1. Zajištění efektivního provozu a rozvoje veřejné vybavenosti.
2. Zajištění docházkové vzdálenosti k místním službám a veřejné dopravě, čímž dochází k redukci zbytné dopravy a k podpoře bezmotorové dopravy.
3. Vytvoření živého obchodního parteru, jehož funkčnost závisí na koncentraci populace.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Předmětné pozemky se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. V rámci předchozího kola veřejného projednání byla zohledněna námítka od Městské části Praha 7, která požadovala úpravu výškové regulace na 6RNP. Stávající budova s 17 NP je ve vyznačeném území ojedinělá a nereprezentuje charakteristickou výškovou hladinu stavebních bloků ve stabilizovaném území v lokalitě 027/Holešovice.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029439

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1851

Podatel | **PIVOVAR.53 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW14I

Identifikátor podání Portálu Pražana | mtm2nfr2

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Pivovar celek 6 -> 8

Vyjádření

Zvýšit maximální počet RPN ve vyznačeném území na 8 RPN.

Odůvodnění

Území navazuje ze západu na blok stávajících 8 NP budov s 9 NP rohovou dominantou v ulici Komunardů / U Průhonů a z jihu na radnici Prahy 7 o 8NP. Zároveň se uvnitř území nachází 17 NP stávající budova. Omezení možné výstavby v daném území na nově navržených 6 RNP je omezující a výrazně snižuje možnost zastavitelnost vůči dnešnímu stavu SMJ – I.

Toto omezení by zásadně limitovalo využití potenciálu území a naplnění definované zásady metropolitního plánu “dostřednosti”, která vyžaduje maximální využití vnitřního potenciálu města. Metropolitní plán má vytvářet podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru především zvýšením intenzity využití.

Hustota obyvatel na m2 je v tomto území výrazně nižší, než je na Vinohradech, v Karlíně, Vršovicích, centrálních částí Dejvic a Bubenče. Na pozemku dotčeném námítkou převládají nyní obchodní služby a administrativní využití. Pro fungování živého obchodního parteru a služeb je rozhodující různorodost funkce a hustota osídlení.

Zvýšená míra využití území k zastavění (vyšší RNP) je nezbytná pro vytvoření adekvátní hustoty osídlení, která je podstatná pro:

1. Zajištění efektivního provozu a rozvoje veřejné vybavenosti.

2. Zajištění docházkové vzdálenosti k místním službám a veřejné dopravě, čímž dochází k redukci zbytné dopravy a k podpoře bezmotorové dopravy.

3. Vytvoření živého obchodního parteru, jehož funkčnost závisí na koncentraci populace.

Společně s tímto zásadně nesouhlasíme s připomínkou Městské části P7 podané 2.12.2025 k našemu areálu (viz přílohy). Areál byl pořízen za hodnotu odpovídající potenciálu, který tomuto území dává aktuální územní plán.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětné pozemky se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. V rámci předchozího kola veřejného projednání byla zohledněna námitka od Městské části Praha 7, která požadovala úpravu výškové regulace na 6RNP. Stávající budova s 17 NP je ve vyznačeném území ojedinělá a nereprezentuje charakteristickou výškovou hladinu stavebních bloků ve stabilizovaném území v lokalitě 027/Holešovice.

Námítka

ID 3029441

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1852

Podatel | **EHL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPHG

Identifikátor podání Portálu Pražana | mvivfh5a

Lokalita | 176

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace území 176/Rajský vrch a části území 503/Černý most. Původní výšková regulace je nastavena na 2 podlaží, nová regulace ho zvyšuje na tři podlaží pro 176/Rajský vrch a na čtyři pro 503/Černý most. Lokalita Rajský vrch je v současné době zastavěna na dvě 2NP. Výškové omezení bylo při výstavbě omezeno geografickou situací v místě a sousedstvím s přírodním parkem. Lokalita je přechodovou oblastí od obytných domů sídliště Černý Most do prostor parku Čihadla s postupným snižováním počtu nadzemních podlaží. Pokud budou v dané lokalitě budovy vyšší než 2NP, vznikne výškový ostrov, který zastíní stávající zástavbu a vytvoří "hradbu" na hraně přírodního parku Čihadla.

Jako spoluvlastník pozemku 201/167 v ulici Hubáčkova nesouhlasím s navrhovanou změnou výškového limitu zástavby z 2NP na 3NP v rámci návrhu změny č. 3068 vlny 10 Metropolitního plánu Prahy, týkající se území za ulicí Bergmanova, Praha 14. Žádám, aby toto území bylo ponecháno s limitem výškové zástavby maximálně 2NP v souladu s původní koncepcí a charakterem okolní zástavby.

Odůvodnění

Narušení urbanistického kontextu

Nová výstavba s vyšším počtem NP by narušila výškovou rovnováhu celé lokality, nová výstavba s vyšším počtem NP by dominovala celému okolí a nepřiměřeně i dopravně zatížila území, které má sloužit jako přechod mezi obytným územím a přírodní rezervací.

Navržená výška zástavby je v rozporu s charakterem okolní zástavby, která se směrem od sídliště Černý Most k parku Čihadla snižuje. Vytvoření výškově dominantního bloku na vyvýšeném místě byla

mohl negativně ovlivnit kvalitu života obyvatel v ulicích Bergmanova a Hubáčkova.

Rozpor s původní studií společnosti Landia

Při koupi domu a pozemku v ulici Hubáčkova nám byla prezentována studie, která stanovoval maximální výšku zástavby 2NP s postupným snižováním hustoty zástavby směrem k parku. Tato studie byla důležitým faktorem při rozhodování o koupi domu a pozemku.

Nerespektování charakteru krajiny

Navrhovaná změna na 3NP (4NP) neodpovídá charakteru krajiny a blízkosti přírodní rezervace.

Zhoršení dopravní dostupnosti

Navrhovaná změna nerespektuje dopravní dostupnost dané lokality, kde hlavně zvýšení koeficientu zastavěnosti z 0,3 na 0,5 by vedlo k vyšší dopravní zátěži a výraznému omezení zeleně.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění

textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029442

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1853

Podatel | **VANĚK VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTXA9J

Identifikátor podání Portálu Pražana | mw8yx4uf

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Točná

Vyjádření

Jsem spoluvlastníkem pozemku parc.č. 257/2 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemku parc.č. 257/2 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy je také pozemek parc.č. 257/2 v k.ú.

Točná, jehož jsem spoluvlastníkem.

Moje námítka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029445

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1855

Podatel | **SATPO Project XX, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUNGA

Identifikátor podání Portálu Pražana | mwpyt6sq

Lokalita | 035

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zvýšení výškových regulativů

Vyjádření

V rámci lokality 035 / Na Skalce, v hranicích pozemků parc. č. 2187, 2161, 2162 a 2160, si Vlastník dovoluje požádat o zvýšení výškových regulativů, a to na hodnotu RNP 6.

Odůvodnění**B. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky do funkční plochy SV (všeobecně obytné). Hlavním využitím jsou polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení, včetně obchodního parteru; monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení jsou v odůvodněných případech podmíněně přípustné.

Viz příloha odůvodnění: Regulace Územním plánem s vyznačením Pozemků

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („**PSP**“).

Z Územně analytických podkladů vyplývá, že podlažnost zástavby v bezprostředním okolí Pozemků se pohybuje dle územně analytických podkladů („**ÚAP**“) převážně mezi 3 NP až 5 NP, s výskytem i 6 NP. Výšková hladina dle PSP se zohledněním hodnot z ÚAP se v posuzovaném území pohybuje zejména mezi IV. a V. výškovou hladinou.

Viz příloha odůvodnění: Podlažnost a výškové uspořádání zástavby dle územně analytických podkladů

Z analýzy podlažnosti vyplývá, že převažující výškové měřítko v okolí Pozemků odpovídá zhruba 5 NP po korunní římsu s ustupujícím podlažím / krovem, tj. výškové hladině, která odpovídá regulaci 6 RNP v Metropolitním plánu.

C. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 035 / Na Skalce. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením **Z (02) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s blokovou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pro Pozemky nejsou stanoveny žádné speciální regulativy.

Viz příloha odůvodnění: Regulace dle Metropolitního plánu s vyznačením Pozemků

Pro Pozemky je dále stanovena výšková regulace na rozhraní 4 RNP a 6 RNP. V rámci Metropolitního plánu tak došlo k omezení využitelnosti Pozemků, neboť dle regulace podle Územního plánu v kombinaci s PSP a za využití ÚÁP bylo na Pozemcích možné umístit stavby odpovídající až V. výškové hladině dle PSP, tj. stavby o 5-6 NP.

Viz příloha odůvodnění: Výšková regulace dle Metropolitního plánu s vyznačením Pozemků

D. Záměr Vlastníka

Na Pozemcích je v souladu se stávajícím Územním plánem připravován a projednáván záměr polyfunkčního (primárně rezidenčního) objektu, resp. souboru objektů („**Záměr**“), jež lze charakterizovat následovně. Záměr je vnímán jako přirozené doplnění stávající zástavby, představující přechod mezi dosavadními formami zástavby v území.

Urbanisticky Záměr doplňuje proluku po morálně i stavebně dosluhujícího areálu. Snaží se reagovat na potřeby území. Stávající skladové budovy přiléhající k ulici Na Březince jsou v záměru nahrazeny bytovými domy s obchodním partem.

Navržené hmoty kopírují uliční čáru (jež je i čarou stavební) a respektují hladinu blokové zástavby. Domy Záměru jsou navrženy s plochou střechou, nad římsou domů uskakují ustoupená podlaží s ohledem na sousední štíty domů. Sousední pozemky jsou zastavěny v odlišných hloubkách a hmoty jsou v navazujících rozích

odskočeny. Půdorysná stopa navržených domů v rozích návazně na sousední stavby odskakuje a drží tak v lokalitě typický princip vazby.

Viz příloha odůvodnění: Z architektonické studie 7/2025

Uliční fronta je ve vazbě na parcelaci a přilehlý terén rozdělena na dvě části, které jsou výškově odskočeny a odděleny ustupující středovou partií s lodžiemi.

Hlavní funkce je v souladu s charakterem území převážně bytová. Do parteru jsou umístěny komerční jednotky, doplňující současný obchodní parter lokality. Do vnitrobloku jsou v části orientovány předzahrádky bytů a v části okna obchodní jednotky. Dnešní výškový rozdíl mezi ulicí Na Březince a úrovní areálu je v průměru přes 5m. Zástavba na to reaguje a využívá tento rozdíl pro umístění garážových podlaží, i s ohledem na charakter přiléhajících sousedů (opěrná stěna, štítová stěna dvorní vestavby). Suterén je dopravně obsluhován výtahy, jelikož limity pozemku neumožňují hospodárnější řešení. Nad parkovacím suterénem je stavba do vnitrobloku uskočena a jsou zde uvažovány předzahrádky, podporující obytnost vnitrobloku. Stavba se v části přimyká spodní stavbou ke stávající areálové budově. Ploché střechy jsou uvažovány s extenzivní výsadbou pro snížení efektu tepelného ostrova. Na plochých střechách jsou v hloubce střechy umístěny akustické ohrádky, které by agregovaly nezbytné technologické zázemí budovy.

Po výšce je objekt členěn na parterovou část, běžná podlaží a ustoupená podlaží. Běžná podlaží jsou doplněna o předstupující římsy. Parter a ustupující podlaží jsou odlišeny obkladovými pásky. Hlavní plocha fasády je tvořena omítkou světlého odstínu. Na fasádě kontrastují tmavší rámy oken a zámečnické detaily zábradlí a ostění. Okna běžných podlaží jsou francouzská, členěna střídavými otvírkami.

Viz příloha odůvodnění: Z architektonické studie 7/2025

Viz příloha odůvodnění: Z architektonické studie 7/2025

E. Předvídatelnost a proporcionalita, a dostatečná odůvodněnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda

se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům dle názoru Vlastníka zcela nerespektuje. Metropolitní plán z pohledu výškové regulace nenavazuje na Územní plán a současnou regulaci Pozemků.

Textová část Metropolitního plánu deklaruje, že ve stabilizovaných plochách má být výšková hladina stanovována v návaznosti na charakter okolní zástavby a její podlažnost a regulovaný počet podlaží (RNP) má představovat maximální nepřekročitelnou hodnotu, která respektuje existující strukturu a umožňuje její přiměřené dotvoření.

Stanovení hodnoty 4 NP v dotčených čtvercích tyto principy nenaplnuje, neboť nereflektuje přítomnou podlažnost a výšku korunních říms v území (typicky 5–6 NP), vychází z nejnižšího přítomného počtu podlaží, nikoliv z převládajícího výškového měřítko, viz podlažnost dle ÚAP. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k výškové regulaci tak neumožňuje výškové navázání nového Záměru v proluce na již existující stavby.

Přitom podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, je podmínkou zákonnosti územního plánu, aby veškerá omezení vlastnických práv měla ústavně legitimní a zákonné důvody a byla činěna jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů, nediskriminačně a bez libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

V daném případě Metropolitní plán neodůvodňuje, proč je právě zde uplatněna nižší výšková hladina 4 NP, přestože ÚAP a reálná zástavba prokazují běžnou výšku 5–6 NP, chybí úvaha, proč je třeba bránit výškovému dorovnání proluky na úroveň sousedních říms v památkové zóně a není vysvětleno, proč je zvoleno řešení méně příznivé pro dotvoření blokové struktury a pro využití proluky v intravilánu, přestože koncepce Metropolitního plánu deklaruje podporu „růstu dovnitř města“.

Tím je porušena jak zásada proporcionality, tak požadavek předvídatelnosti a kontinuity regulace, zdůrazněný judikaturou NSS (např. rozsudek ze dne 2. 10. 2013, č. j. 8 Ao 1/2011-257).

Navrhovaná změna regulované výškové hladiny z 4 NP na 6 NP v dotčených výškových čtvercích odpovídá analyticky doložené výškové hladině území dle ÚAP a odborné studie (architektonická studie 7/2025), tj. typické podlažnosti 4–5 NP se zastřešením / ustupujícím podlažím a výškám korunních říms mezi cca 12–26 m a umožňuje dorovnání korunních říms v ulicích U Nikolajky a Na Březince, čímž naplňuje požadavky památkové péče na zachování uliční fronty a návaznost střešní krajiny v památkové zóně Smíchov (k tomu viz vyjádření odborné organizace státní památkové péče č. j. NPÚ-311/75683/2025, ze dne 29. 9. 2025).

Navrhovaná výšková regulace **respektuje stávající blokovou strukturu** a umožňuje přiměřené doplnění proluky, jak předpokládá Územní plán i ÚAP. Zároveň **nevytváří nadměrnou výškovou dominantu**, neboť nepřevyšuje charakter okolní zástavby (max. 6 NP po římsu s ustupujícím podlažím), naopak výškově nerušivě doplňuje stávající zástavbu. Navrhované řešení **je navíc v souladu s cílem Metropolitního plánu koncentrovat rozvoj v intravilánu**, neboť doplňuje proluku polyfunkčním domem s obchodním parterem, aniž by docházelo k záboru volné krajiny či k extenzivnímu rozšiřování zástavby.

Současně je třeba zdůraznit, že požadovaná úprava výškové hladiny neznamená „automatické povolení“ jakéhokoli záměru do výše 6 NP. Konkrétní hmotové a architektonické řešení zůstává předmětem následných povolovacích řízení, v nichž budou orgány památkové péče i stavební úřad nadále posuzovat soulad s památkovou ochranou a s urbanistickým kontextem. Vlastníkem navržená úprava pouze odstraňuje nepřiměřeně nízký strop, který by jinak blokoval i takové řešení, které je z pohledu památkové péče a architektonického pojetí žádoucí. Vlastník je tak toho názoru, že zvolená výšková regulace Metropolitním plánem představuje zásah do jeho vlastnického práva Vlastníka, neboť mu neumožňuje realizovat výškově shodnou stavbu, jakou umožňuje současná regulace Pozemků.

F. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků. S činností směřující k realizaci Záměru započal Vlastník ihned po nabytí vlastnických podílů v Pozemku a stále v ní ve spolupráci s ostatními vlastníky^[IN1] plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám, kdy Vlastník vycházel ze současné regulace Pozemků podle Územního plánu a PSP, Vlastník legitimně očekával, že bude moci záměr Polyfunkčního domu

realizovat. Zároveň Vlastník při projektování Záměru pamatoval na nutnost zpracování výškově přiměřeného řešení.

Jak již bylo uvedeno, vlastník ihned po nabytí Pozemků započal s přípravou Záměru. V současnosti se Záměr nachází ve fázi projednávání s DOSS, státní správou a samosprávou, kdy Vlastník získává od dotčených subjektů veřejné správy stanoviska a vyjádření. K Záměru se vyjádřil i Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, který uplatnil souhlasné vyjádření č. j. IPR 04446/24, v rámci kterého požádal o dodatečné úpravy a následně opětovné předložení k posouzení (**netýkalo se výškového uspořádání**).

K Záměru se Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy následně vyjádřil i vyjádřením č. j. IPR 00154/25č, kdy konstatoval, že „*Předložená studie představuje zástavbu dvou sousedících pozemků, které jsou součástí původně koncipované historické blokové zástavby, o celkové plošné výměře 1 441 m². V současnosti se na pozemcích nacházejí pouze nižší dílenské stavby. Návrh předpokládá výstavbu dvou sousedících objektů s převážně obytným využitím, které je doplněno o pronajímatelné retaily v parteru. Plánované stavby mají směrem do ulice fasády, jež doplňují uliční frontu ve stávající stavební čáře. Objekty jsou, vzhledem k terénu svažitému směrem k východu, výškově ustoupeny – východní objekt má 5+1 NP, západní 6+1 NP. Celková výška nepřevyšuje hřebeny střech sousedících staveb. Střechy objektu jsou ploché s vegetačním souvrstvím pro extenzivní výsadbu, fasády do ulice i dvora v rastru s lodžiemi a balkony.*“; dále, že „*Dojde-li k úpravě záměru oproti námi posuzované dokumentaci, naše vyjádření pozbývá platnosti. V takovém případě nám dokumentaci předložte k opětovnému vyjádření.*“ **Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy s navrhovanou podobu Záměru souhlasí a považuje ho za přiměřený a vhodný k umístění do předmětné lokality.** Samotný Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy tak ve Vlastníkovi vzbudil důvodné očekávání, že realizace Záměru nebude Metropolitním plánem znemožněna.

Se Záměrem vyjádřil souhlas i Výbor pro územní rozvoj na 31. zasedání konaného dne 29. 7. 2025.

K Záměru se dále vyjádřil Úřad městské části Praha 5, Odbor Stavební úřad, a to sdělením č. j. MC05 269188/2024, ze dne 31. 10. 2024, v rámci kterého uvedl, že „**Navrhovaný záměr musí dodržet objemové a architektonické začlenění do stávající urbanistické struktury – rytmické členění uliční řady architektonickými prostředky.**“ Dodržení této podmínky ovšem podle současně navrhované výškové regulace Metropolitním plánem nebude možné, neboť základním předpokladem architektonického začlenění je právě plynulé mj. výškové navázání na okolitou zástavbu.

Vlastník je tak toho názoru, že pokud připravuje Záměr ve stabilizovaném území, ve kterém je i dle výše uvedených vyjádření odborných institucí Záměr v navržené podobě přípustný, tak že by nová územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, měl zachovávat regulaci ve stabilizovaných plochách na současné úrovni. Tak tomu tak bohužel není a Vlastník toto pocituje jako rozpor navrhované podoby Metropolitního plánu s jeho legitimním očekáváním a předvídatelností územně plánovací dokumentace.

G. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

Předmětné území představuje z urbanistického hlediska typickou vnitroměstskou proluku v kompaktně zastavěném území Smíchova, která svou morfologií, výškovou hladinou i polohou v památkové zóně přirozeně vyžaduje doplnění zástavby v návaznosti na stávající blokovou strukturu. Z dostupných podkladů – zejména Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a architektonicko-urbanistické analýzy zpracované pro potřeby Záměru – vyplývá, že okolní domy v ulicích Na Březince, U Nikolajky a v přilehlých částech vnitrobloků vykazují převážně podlažnost 5–6 NP, často zakončenou ustupujícím podlažím či krovem. Korunní římsy objektů se v území nacházejí typicky mezi 18–24 m nad terénem, což dokládá, že charakter lokality je dán blokovým měřítkem středoměstské zástavby, nikoliv nízkopodlažními objekty.

Metropolitní plán ve své koncepční části deklaruje, že v intravilánu města má být rozvoj soustředován dovnitř již zastavěného území („růst dovnitř“), a to prostřednictvím přiměřeného doplňování proluk a stabilizace blokové struktury. Pro lokality se stabilizovaným charakterem (označení Z (02) /0 [S]) má být rozhodující zejména respekt k existující morfologii, dorovnání uličních front a udržení kontinuity výškové hladiny, nikoliv vnucení nižšího měřítka, které není pro dané prostředí typické.

Návrh Metropolitního plánu však v případě Pozemků tyto principy nerespektuje. Stanovení výškové hladiny 4 RNP na části dotčených výškových čtverců fakticky znemožňuje architektonicky a urbanisticky přirozené dotvoření proluky, neboť neodpovídá skutečné výškové hladině území ani převažující podlažnosti okolních staveb, zabraňuje dorovnání korunních říms na úroveň sousedních objektů, vede k narušení uliční krajiny v památkové zóně Smíchov (zejména v ulicích Na Březince a U Nikolajky), a znemožňuje uplatnění hmotového řešení, které odpovídá historickému a urbanistickému kontextu a je předpokladem kvalitního uspořádání veřejného prostoru.

Z architektonické studie 7/25 vyplývá, že proluka na Pozemcích má jasně definované uliční čáry, vazby na stávající parter a pravidelný

rastr bloků, přičemž jediným urbanisticky racionálním řešením je její doplnění domem, jehož výšková hladina bude v návaznosti na sousední zástavbu přibližně 5–6 NP. Takové řešení umožňuje koherentní vedení uličních front, přiměřené zapojení parteru do veřejného prostoru, kompoziční sjednocení střešní krajiny a zachování měřítka čtvrti Smíchov a jejího charakteristického reliéfu.

Navržená redukce výškového limitu v Metropolitním plánu je proto z urbanistického hlediska neodůvodněná, neproporcionální a v rozporu s deklarovanými cíli dokumentace. Chybí odborné zdůvodnění, proč by v této části Smíchova, v intravilánu se stabilizovanou městskou strukturou, měla být soudobá zástavba omezena na 4 NP, když okolní domy běžně dosahují 5–6 NP a vyšší výšková hladina nevyvolává negativní dopady ani na památkově chráněné hodnoty území.

Záměr Vlastníka přitom respektuje charakter stávající blokové struktury, navazuje na výškové měřítko okolních objektů, doplňuje proluku přiměřenou hmotou a zachovává základní urbanistické principy typické pro Smíchov – kompaktní uliční čáru, obchodní parter, bytový charakter a odpovídající výškový profil korunní římsy.

Navrhovaná úprava výškové hladiny na hodnotu minimálně 6 RNP tak představuje jediné odborně obhajitelné a urbanisticky korektní řešení, které je v souladu s koncepčními východisky Metropolitního plánu, faktickým stavem území, požadavky památkové péče i ústavně zaručeným právem Vlastníka na přiměřenou a předvídatelnou regulaci svého majetku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029467

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1860

Podatel | **Multiprojekt - Dívčí hrady s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT3B8

Identifikátor podání Portálu Pražana | mzb9kxnf

Lokalita | 220

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínkové prvky výšková regulace rozvojové zastavitelné obytné plochy ve stabilizované obytné lokalitě 220/ Staré Butovice

Vyjádření

Jako vlastník sousedních pozemků v dané lokalitě požaduji, aby prostorové regulativy (počet RNP) v rozvojové ploše 414/220/5035 a 411/220/2035 byly upraveny na úroveň 2 tak, aby jejich výšková regulace odpovídala převažujícímu stavu v území sousedící vesnické památkové zóny a nenarušovala tak cílový charakter spočívající v „zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice u rybníka, obklopeného rodinnými domy“.

Odůvodnění

Regulovaná výška 4 (+1) v rozvojových plochách vymezených na západní hranici současně zastavěného území lokality 220/ Staré Butovice přinesou do území zachovalé vesnické struktury neorganický novotvar městského charakteru, který významným způsobem sníží hodnotu mého sousedícího schváleného projektu, který byl navržen s ohledem na stávající požadavky bydlení na vesnici ve městě a zachovalé hodnoty historického sídla.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace (4 RNP) byla upravena na základě koordinace se změnou ÚP Z 3768, navržená výšková regulace je adekvátní dané kapacitě a struktuře rozvojové plochy 414/220/5035.

Pro informaci uvádíme, že převážná část druhé plochy, a to 411/220/2035, je regulována výškou 2 RNP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029471

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1863

Podatel | **HAIFLER FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2WL

Identifikátor podání Portálu Pražana | n223hdwu

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k připravované změně územního plánu –
Michelangelova / Tesco Skalka

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovanou změnou funkčního využití území mezi ulicí Michelangelova a obchodním centrem Tesco Skalka z typu „park ve volné zástavbě“ na **stavební plochu**.

Odůvodnění

Navrhovaná změna by narušila dosavadní rovnováhu mezi zástavbou a zelení, snížila kvalitu prostředí a ohrozila veřejnou funkci zeleně, která má dlouhodobě sloužit obyvatelům.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch

v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeleň je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně, Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak

hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde

k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029470

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1863

Podatel | **HAIFLER FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2WL

Identifikátor podání Portálu Pražana | n223hdwu

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka k připravované změně územního plánu –
Michelangelova / Tesco Skalka

Vyjádření

Nesouhlasím s navrhovanou změnou funkčního využití území mezi ulicí Michelangelova a obchodním centrem Tesco Skalka z typu „park ve volné zástavbě“ na **stavební plochu**.

Odůvodnění

Navrhovaná změna by narušila dosavadní rovnováhu mezi zástavbou a zelení, snížila kvalitu prostředí a ohrozila veřejnou funkci zeleně, která má dlouhodobě sloužit obyvatelům.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán pro stabilizované plochy přináší jasnou regulaci vycházející z charakteru lokalit. Právě ve stabilizovaném území je tento charakter nutné respektovat. V souladu s Metropolitním plánem není možné realizovat záměry, které neodpovídají nastavené regulaci, která je převážně odvozena od popisu kvalit okolní zástavby, tedy charakteru okolní zástavby.

V návaznosti na PSP jsou stavební bloky nejmenší jednotkou pro popis zástavby, skrze stavební bloky Metropolitní plán zástavbu reguluje – respektive regulativy ostatních vrstev, například lokalit, se promítají do jednotlivých stavebních bloků. Obecně je dle Metropolitního plánu přípustné do stavebních bloků, bílých ploch

v grafické části Z02, umísťovat zástavbu, ale vždy při splnění těchto všech ostatních vrstev regulace.

Pozemek je dle ÚP SÚ HMP dlouhodobě součástí zastavitelného území (plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F). Plocha parku (či jiné využití zeleně a krajinných ploch) na dotčeném místě v rámci ÚP SÚ HMP vymezena není, zeleň je však přípustným využitím výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Současně, Metropolitní plán v rámci stavebního bloku a stabilizovaného území, neznemožňuje umístění zelených ploch.

Předmětné území již bylo řádně prověřeno a posouzeno (včetně souladu s územně plánovací dokumentací) v rámci správního řízení při schválení záměru tj. vydaným územním rozhodnutím v právní moci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak

hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů. Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde

k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4 ÚP SÚ) Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3029473

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1864

Podatel | **SLANINA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDPV

Identifikátor podání Portálu Pražana | n2s3gyjj

Lokalita | 043

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Jádru Braníka - zástupce veřejnosti

Vyjádření

Trvám na námítce uplatněné jako zástupce veřejnosti uplatněné v předchozí fázi projednávání:

požadujeme do plánu doplnit důslednou ochranu charakteru zástavby historického jádra předměstské obce Braník dle stávajícího územního plánu, zejména podél ulic Stará Cesta, Branická, Ve Dvoře, Pod Vinohradem, s důrazem na zachování výškové hladiny zástavby;

Odůvodnění

Historické jádro předměstské obce Braník, zejména podél ulic Stará Cesta, Branická, Ve Dvoře, Pod Vinohradem, bylo formováno před vznikem Velké Prahy jako jádro samostatné obce a tato urbanistická struktura byla do dnešní doby dochována. Domníváme se, že jejich ochrana by měla být v metropolitním plánu stanovena výslovně zejména co do ochrany výšky a urbanistického a architektonického charakteru zástavby; mělo by být výslovně stanoveno, že se jedná, o dochované jádro předměstské obce a jeho hodnoty jako takového jsou metropolitním plánem chráněny.

Ochrana je sice zmíněna v krycím listu, ale bez jakýchkoli regulativů, což nelze považovat za dostatečné.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla zejména úprava vymezení transformační plochy a úprava výškové regulace, tj. nikoliv vymezení ani úprava historického jádra Braníka, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v cílovém charakteru lokality 043/Braník je doslovně uvedeno: "V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla, podél ulic Stará cesta, Branická a Školní."

Námítka

ID 3029475

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1864

Podatel | **SLANINA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDPV

Identifikátor podání Portálu Pražana | n2s3gyjj

Lokalita | 043

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Na Mlejnku - transformační - zástupce veřejnosti

Vyjádření

Setrvávám na námítce uplatněné v předchozí fázi projednávání jako zástupce veřejnosti, s příslušnou změnou číslování transformační plochy:

pro transformační plochu 411/043/2212 požadujeme stanovit typ blokové struktury zástavby a stanovit povinný podíl zeleně odpovídající charakteru zástavby při ulicích Skálové, Tiché, Zelinářská.

Odůvodnění

Transformační plocha 411/043/2212 přímo navazuje na blokovou zástavbu Braníka, proto by i zde měla být vyžadována bloková zástavba. Současně je však třeba chránit hodnoty navazující čtvrti stanovením povinného podílu zeleně, který by měl odpovídat charakteru zástavby při ulicích Skálové, Tiché, Zelinářské.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava typu struktury zástavby ani určení podílu zeleně, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029478

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1864

Podatel | **SLANINA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDPV

Identifikátor podání Portálu Pražana | n2s3gyjj

Lokalita | 843, 131, 763, 221, 764, 072, 039

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Podolí - mosty - osobní

Vyjádření

Trvám na námitce uplatněné v předchozí fázi projednávání:

2) Podatelé nesouhlasí s tím, aby byl v územním plánu vymezen jakýkoli most pro individuální automobilovou dopravu v katastru Podolí, a to ani jako územní rezerva.

Odůvodnění

V návrhu územního plánu obsažené mosty jsou na pravém břehu (v katastru Podolí) napojeny na stávající komunikace (Jeremenkova, Na Dolinách), které nevyhovují vyšší intenzitě dopravy. Pokud by mosty byly realizovány, došlo by k přelivu dopravy do vedlejších ulic včetně ulice Podolská a K Vysoké Cestě, kde se nacházejí Nemovitosti. K obdobným přelivům již v minulosti docházelo. To by vedlo k narušení bezpečnosti a životního prostředí a tím ke znehodnocení Nemovitostí. Ostatně i samotný nárůst automobilové dopravy na Podolském nábřeží. Modřanské, Dvorském náměstí a Jeremenkově by měl na Nemovitosti obdobné negativní dopady. Potřeba realizace nových mostů současně v návrhu není dostatečně odůvodněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla drobná korekce vymezení prvku 610-/110 Podolský most - územní rezerva a prvku 610-/112 Zlíčovský most-návrh, tj. nikoliv jejich vymezení jako takové, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3029474

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1864

Podatel | **SLANINA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDPV

Identifikátor podání Portálu Pražana | n2s3gyjj

Lokalita | 043, 131, 172, 349, 350, 716, 772, 839, 843, 873

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Výšková regulace Braník - zástupce veřejnosti

Vyjádření

Setrvávám na námítce uplatněné jako zástupce veřejnosti v dřívější fázi projednávání:

nesouhlasíme s návrhem výškové regulace v území, která v již dotvořené urbanistické struktuře Braníka připouští novou zástavbu vyšší nežli je zástavba dosavadní, a to často i o 2 nadzemní podlaží; požadujeme, aby výšková regulace důsledně vycházela z obvyklé výšky zástavby v území, nikoli z výšky nejvyšších objektů v území; pro území jádra Braníka by tedy výšková regulace měla činit 3 regulovaná nadzemní podlaží (RNP), v plochách se zachovanou vesnickou zástavbou pak 2 RNP;

Odůvodnění

V celém katastru Braníka (nikoli tedy jen v lokalitě 043 Braník dochází k tomu, že regulovaná výška zástavby je stanovena podle náhodně existujícího nejvyššího objektu ve čtverci a nikoli podle charakteru zástavby v území.. Domníváme se tedy, že by regulovaná výška zástavby měla být změněna

tak, že: v plochách se zachovanou vesnickou zástavbou (historické jádro předměstské obce) by měla platit zpravidla regulovaná výška 2 RNP, v ostatních částech území jádra Braníka 3 RNP, ve vilových čtvrtích Braníka 2 RNP (původní regulační plány zde stanovily "1 patro", tj. 2 RNP). Pro názornost je v příloze vyobrazen návrh výškové regulace.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je vymezena jako rozmezí podlažnosti dle čl. 98. Není uvedeno, kterých konkrétních míst se připomínka týká (je pouze odkázáno na rozsáhlé území). Vždy je nutné brát v potaz všechny regulativy týkající se daného území. Jedná se vždy o rozmezí podlažnosti. Ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii. V transformačních a rozvojových plochách se k výšce stávající zástavby nepřihlíží.

Výšková regulace předmětného území byla prověřena již ve fázi veřejného projednání a případně upravena na základě došlých námitek a připomínek.

Námítka

ID 3029476

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1864

Podatel | **SLANINA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDPV

Identifikátor podání Portálu Pražana | n2s3gyjj

Lokalita | 537, 354, 353, 356

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Výšková regulace Novodvorská - zástupce veřejnosti

Vyjádření

Setrvávám na námítce zástupce veřejnosti uplatněné v dřívější fázi projednávání s tím, že její působnost rozšiřuji o další čtverec výškové regulace, u kterého došlo ke zvýšení regulované výšky

Požadujeme důslednou ochranu urbanistické struktury stávajícího sídliště Novodvorská. Proto žádáme, aby ve čtvrcích obsahujících doposud objekty sloužících občanská a komerční vybavenosti (např. supermarket Billa, pizzerie Pepino, kulturní centrum Novodvorská, supermarket Albert, objekty občanská vybavenosti podél Údolní ulice a podobně) byla důsledně vymezována výšková regulace odpovídající těmto objektům, tj. maximálně 2 regulovaná nadzemní podlaží (RNP). Upozorňujeme, že k ochraně práv vlastníků vyšších budov, které do příslušných čtvrců zasahují, zcela stačí ustanovení čl. 103 odst. 6, které umožňuje stávající budovu nahradit budovou o stejné výšce. Existence stávající budovy o výšce např. 15 RNP v určitém čtvrci tedy není důvodem umožnit v tomto čtvrci další výstavbu o výšce 15 RNP.

Odůvodnění

Sídliště Novodvorská vzniklo jako jednotný urbanistický celek tvořený kombinací různě vysokých obytných objektů a nízkopodlažních objektů občanské a komerční vybavenosti. Lokalita je navržena jako stabilizovaná. Návrh metropolitního plánu nicméně v některých plochách vybavenosti stanovuje vyšší výšku zástavby, což při aplikaci územního plánu může vést k tomu, že bude na místě objektu občanská vybavenosti o 1-2 nadzemních podlažích umístěn objekt vyšší. To by vedlo k znehodnocení urbanistických hodnot území a k narušení pohody bydlení zejména v důsledku zastínění a hluku a imisí z většího provozu automobilů. Z těchto důvodů požadujeme, aby čtverce s objekty občanské a komerční vybavenosti, zejména ty

výše uvedené, byly důsledně vymezeny s regulovanou výškou zástavby 2 NP. Vedle této výškové regulace je rovněž žádoucí účelové vymezení plochami občanské nebo komerční vybavenosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Měněnou částí je pouze východní čtverec výškové regulace. Stávající objekt komerční vybavenosti je v návrhu MPP ochráněn vymezením plochy komerční vybavenosti. Podle čl. 103 odst. 3 je dovolené budovy občanské a komerční vybavenosti navyšovat maximálně o 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2RNP vyššími než stávající budovy. Dále je vymezen park ve volné zástavbě pro ochranu sídlištní zeleně.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace zbylých čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatné změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve

posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029477

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1864

Podatel | **SLANINA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDPV

Identifikátor podání Portálu Pražana | n2s3gyjj

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Výšková regulace Podolská

Vyjádření

Setrvávám na námítce uplatněné v předchozí fázi projednávání

Podatelé nesouhlasí s návrhem výškové regulace ve čtvrci, ve kterém se nacházejí Nemovitosti, kde je navržena výšková regulace pásmem 3, tj. nejvýše 3 regulovaná nadzemní podlaží.

Odůvodnění

Zástavba ve čtvrci, kde se nacházejí Nemovitosti, byla převážně v období 1. československé republiky s typickou maximální výškou odpovídající v moderní terminologii 3 regulovaným nadzemním podlažím pod hlavní římsou. Regulace počtem 4 regulovaných nadzemních podlaží by znamenala neodůvodněnou změnu v charakteru zástavby v lokalitě, která je označena jako stabilizovaná. Změna této lokality na rozvojovou ale v územním plánu není obsažena, natož pak odůvodněna. Zvětšení objemu zástavby by mohlo vést ke znehodnocení pohody bydlení v domě Podatelů.

Z 8 stávajících objektů ve čtvrci má pouze jeden 4 RNP, ostatní mají 3 nebo méně RNP.

Podrobnější rekapitulace stávajících budov je v příloze.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozměr podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se

zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029472

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1864

Podatel | **SLANINA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDPV

Identifikátor podání Portálu Pražana | n2s3gyjj

Lokalita | 131, 349, 873

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Výšková regulace ulice Nad Lomem

Vyjádření

Setrvávám na námítce uplatněné v dřívější fázi projednávání dne 30.6.2022 pod identifikátorem MHMPP09844WE mými právními předchůdci jako tehdejšími vlastníky pozemků parc. č. 432 a 433 a domu č.p. 740 v k.ú. Braník (dále společně jen "Nemovitosti"), jejichž jsem nyní vlastníkem:

Podatelé nesouhlasí s návrhem výškové regulace ve čtvrtci, ve kterém se nacházejí Nemovitosti, a v sousedních čtvrcích a požadují, aby v tomto čtvrtci a sousedních čtvrcích při ulici Nad Lomem byla výšková regulace výškovým pásmem 2, tj. nejvýše 2 Regulovaná nadzemní podlaží.

Odůvodnění

Vilová čtvrť, ve které se nacházejí Nemovitosti, vznikla podle regulačního plánu z doby 1. československé republiky s jednotnou maximální výškou odpovídající v moderní terminologii 2 regulovaným nadzemním podlažím pod hlavní římsou. Byť se může z pohledu z ulice zdát, že některé nemovitosti v lokalitě mají počet podlaží vyšší, jedná se buďto o podzemní podlaží nebo o podlaží nad hlavní římsou (ustoupená či podkrovní). Regulace počtem 3 regulovaných nadzemních podlaží by znamenala neodůvodněnou změnu v charakteru zástavby v lokalitě, která je označena jako stabilizovaná. Změna této lokality na rozvojovou ale v územním plánu není obsažena, natož pak odůvodněna. Současně by změna charakteru lokality vedla k realizaci bytových domů a tím ke znehodnocení pohody bydlení v domě Podatelů.

Z 21 domů ve dvou čtvrcích má 19 pouze 1 nebo 2 RNP, 1 má 3 RNP a jeden se skládá ze 2 hmot, z nichž jedna by měla samostatně

3 RNP. Tyto vyšší objekty představují cíp lokality Dvorce, která v malé části do čtverců zasahuje. Přítomnost jednotlivých vyšších staveb, které do čtverců zasahují pouze částečně, nemůže odůvodňovat změnu stabilizovaného území.

Snímky jednotlivých staveb v předmětných čtvercích přílohou. V případě pochybnosti lze provést důkaz místním šetřením či dokumentací staveb v archivu stavebního úřadu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3

a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029505

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1867

Podatel | **Ganya International s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUOPU

Identifikátor podání Portálu Pražana | n5u74wn4

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasná námítka

Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792(03)40x6,0 25/28/12, a to včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu podkladovou studii ?Letňany Západ - Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036", kterou zpracoval Jakub Cigler Architekti a.s. a kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022 vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu hl. m. Prahy č. Z3036 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029513

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1871

Podatel | **Letná Park Centrum a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1JL

Identifikátor podání Portálu Pražana | n87q5jv3

Lokalita | 320, 112, 028, 827

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zvýšení výškové hladiny zástavby z 3 RNP na 6 RNP

Vyjádření

Navrhovatel žádá úpravu Metropolitního plánu spočívající ve **zvýšení výškové hladiny zástavby v území tzv. Hradčanského rozhraní z 3 RNP na 6 RNP nadzemních podlaží.**

Odůvodnění**ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:**

1. Navrhovatel – jako vlastník dotčených pozemků v území tzv. Hradčanského rozhraní – uzavírá vzájemně odsouhlasenou **Plánovací smlouvu (S/00989/2025/ORI)** mezi MČ Praha 6, společností Letná Park Centrum a.s. (IČO 275 87 878) a společností Business Park Centrum a.s. (IČO 257 44 097) (dále jen „**Plánovací smlouva**“).

Uzavření Plánovací smlouvy bylo již **závazně schváleno usnesením Zastupitelstva MČ Praha 6 dne 10. 11. 2025, č.j. ZMČ-0523/25.**
<https://usneseni.praha6.cz:1190/usneseni/usneseni/25024>

Schválená Plánovací smlouva předpokládá využití zástavby s hrubou podlažní plochou HPP až 25 000 m² a povolenou výškou zástavby 22 m nad úrovní ulice Milady Horákové, čehož nebude možné bez zvýšení výškové hladiny dosáhnout. Zároveň je možné asanovat 2 stávající budovy z celkových 5 v území.

2. Území Hradčanského rozhraní je dlouhodobě urbanisticky deformované a zcela odtržené od okolní hodnotné zástavby

Předmětné území nelze jakkoliv srovnávat s rezidenční vilovou čtvrtí v ulicích Slavíčkova či Na Zátorce, která je od příslušné lokality

oddělena železničním koridorem. Příslušné pozemky jsou již několik desetiletí vystaveny **dopravní a hlukové zátěži**, a to zejména:

- **jižní strana** – čtyř - až pětiproudá páteřní komunikace metropolitní třídy Milady Horákové + dva tramvajové pásy,
- **severní strana** – železniční koridor
- **západní strana** – vjezd a výjezd do/z Dejvického tunelu (komplex tunelu Blanka).

Území je tak **fyzicky i funkčně zcela izolováno** od historické a hodnotné vilové zástavby. Zvýšení výškové hladiny v něm **nemůže narušit charakter** okolních vil, neboť území k této zástavbě urbanisticky ani funkčně nenáleží.

3. Okolní zástavba již nyní dosahuje 4–6 nadzemních podlaží, území proto není již teď výškově homogenní

Bezprostřední okolí obsahuje několik budov vyšší výškové hladiny:

- **Stavebně povolený objekt západně od řešeného území (mezi vjezdem do tunelu Blanka a stadionem Sparta) má 6-7 RNP s výškou zástavby až 29 m nad úrovní metropolitní třídy Milady Horákové.**
- **Připravovaná zástavba na východní části od řešeného území předpokládá také výškovou úroveň 6 RNP.**
- **Domy na Milady Horákové 29/97 – 6 RNP**, vzdáleny šikmo cca 100 m od řešeného území.

Požadovaných 6 RNP je tak **zcela v souladu se současným či plánovaným charakterem okolní zástavby** a nijak nezasáhne do panoramatu či genia loci oblasti.

4. Vyšší podlažnost je nezbytná pro kvalitní a zdravé bydlení v extrémně zatíženém území

Území je trvale vystaveno **hluku, prašnému smogu, vibracím a emisím** z intenzivní pražské dopravy. Pokud by zde měl vzniknout bytový fond, je **veřejným zájmem**, aby:

- byty byly situovány ve **vyšších podlažích**, kde je
 - nižší koncentrace exhalací,
 - zásadně nižší hluková zátěž,
 - výrazně vyšší kvalita vzduchu,

– lepší oslunění a výhledové parametry (Letenská pláň, pražské panorama).

Existující třípodlažní limit by v praxi ztížil vznik bydlení splňujícího základní hygienické požadavky.

5. Požadavek odpovídá koncepci zahuštění zástavby a tvorbě funkčního městského prostředí

Navýšení na 6 RNP je zcela v souladu s principy moderního urbanismu a cíli města Prahy na:

- **zahušťování zastavěného území v místech s napojením na veřejnou dopravu (metro, tramvaj, vlak),**
- **vytváření polyfunkčních bloků,**
- **tzv. města krátkých vzdáleností,**
- **zlepšování kvality veřejného prostoru**
- **předmětné území je v ÚAP metropolitního plánu součástí lokality 053 Hradčanská s hybridní strukturou.**

Navrhovatel je připraven transformovat dnešní **nefunkční, zanedbané a dopravou zničené území v kompaktní polyfunkční blok** s převládající kombinací bydlení, ubytování, služeb a dále zeleně s veřejnými prostory, který nebude území dále hyzdit, ale naopak jej **kvalitativně pozvedne**.

Vyšší zástavba je přitom předpokladem a podmínkou pro vznik **funkčně i ekonomicky životaschopného** městského bloku, který přinese nové pracovní příležitosti, kvalitní bydlení i veřejná prostranství.

6. Požadavek na vyšší zástavbu a zahuštění je v souladu se závěry Testovacího plánování

Proces tzv. testovacího plánování na předmětné území probíhal více než jeden rok za účasti 4 vybraných architektonických ateliérů. Poradní výbor, složený se zástupců majitelů pozemků, zástupců Prahy 6, magistrátu HMP a Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) a profesionálů v oborech architektury a urbanismu, doporučil principy budoucího rozvoje lokality a návrh regulačního výkresu, které se promítly do Plánovací smlouvy (blíže specifikované v bodě 1. výše) uzavřené s městskou částí Praha 6. Celý proces byl konzultován s odborníky z řad památkářů, dopravních

inženýrů, správců dopravní infrastruktury, krajinných architektů apod. a dále představen veřejnosti v rámci 3 kolových „sousedských“ setkání a workshopů. **Na parametrech uvažované zástavby (HPP až 25,000 m², výška až 22 m, demolice 2 stávajících domů) tak panuje politická i odborná shoda.** Více informací o procesu testovacího plánování lze nalézt na <https://hradcanskerozhrani.cz/>

Regulační výkres pro Hradčanské Rozhraní, autor IPR, říjen 2024:

7. Předchozí námítky

Máme ze to, že přechozí námítky a připomínky podané dne 28.6.2022 nebyly řádně vypořádány.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava struktury lokality Hradčanská, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace

vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Vymezení ploch v návrhu Metropolitního plánu je navrhováno i na základě prověření a přihlídnutí k existujícím dohodám v území, běžícím řízením dle stavebního zákona či pořizovaným změnám dosavadního ÚP SÚ a územním studiím. Dále na základě

komplexního posouzení konkrétních ploch byla pro některé transformační a rozvojové plochy doplněna podmíněnost plánovací smlouvou s provázáním na stávající právní stav. Výše uvedený postup je podrobně popsán v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Dohody v území, pokud to bylo možné a pokud tomu nebránily ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. nepřekonatelná negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, byly do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s pořizovateli a zpracovateli dostupnými podklady k záměrům v území, jakož i vzhledem k cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona i všem zájmům chráněným právními předpisy.

S ohledem na legitimní očekávání vlastníků a požadavky na transparentní, rovné a předvídatelné chování municipalit bude i při uzavírání podmiňujících plánovacích smluv, dle informace ze strany určeného zastupitele, reflektována dosavadní praxe hl. m. Prahy při uzavírání plánovacích smluv (resp. dříve smluv o spolupráci), tj. stávající Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Nepřímý význam má též regulativ pro nedokončené záměry vymezený v čl. 167 MPP, jehož smyslem je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Regulativ zajišťuje, že záměry, u nichž bylo zahájeno řízení (podle stavebního zákona nebo NSZ) před datem nabytí účinnosti MPP, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, se pro účely MPP považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního ÚP SÚ. Pokud tedy nějaká dohoda v území měla svůj odraz v konkrétním záměru a v zahájeném řízení o něm, MPP zajišťuje její kontinuitu i tímto způsobem.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námítkách – není stanovena. Vypořádání připomínek

a rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029518

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1873

Podatel | **BITTNER JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRXU

Identifikátor podání Portálu Pražana | n9g6it4i

Lokalita | 084, 307, 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská

Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací v transformační ploše 411/503/2440. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují mé nemovitosti a pozemky.

Požaduji sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.

Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70 %.

Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací.

Strukturu lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města by měl Metropolitní plán chránit základní strukturální rysy tohoto území a podporovat jejich posílení.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2. Jedinou stavbou na této ploše je prodejna a servis společnosti NH Car, s.r.o.

Zároveň celá tato nezastavěná plocha by měla být definována ZP s rekreačním využitím, viz aktuálně platný územní plán.

Transformační plocha 411/503/2440 mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská o rozloze 34230 m² je v současném územním plánu vedena jako plocha ZP.

V novém metropolitním plánu (2025) je z hlediska stability a míry využití území stanoven způsob využití jako obytný s hybridní strukturou. Koeficient maximálního zastavění budovami Z_{max} : je stanoven na 70 % a koeficient základního zastavění budovami Z_z : je stanoven na 35 %. Koeficient Z_z přitom představuje typickou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu a slouží pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch. Transformační plocha 411/503/2440 a tyto stanovené míry využití území hrubě narušují a poškozují sousední lokalitu 307 / Nad Kyjským Rybníkem, která je stabilizovaná, má strukturu zahradního města s podlažností 2. Městská část Praha 14 na zářijovém zastupitelstvu schválila Memorandum a navazující Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích. U této lokality je stanoveno, že se má pouze dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nad Kyjským Rybníkem se strukturou zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení uliční sítě, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a napojení veřejných prostranství lokality na okolní lokality. Nové stavby musí navazovat na stávající rezidenční strukturu – zejména vilovou a nízkopodlažní bytovou zástavbu.

Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo objemovými odchylkami.

Tomu neodpovídá návrh transformační plochy, kde je přes místní Vajgarskou ulici navržen přechod ze stabilizované plochy s výškovou regulací 2 do transformační plochy s výškovou regulací 8 a 12 a kde je ještě další možnost navýšení maximálního počtu RNP (viz článek 103) o další 2 – 3 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží).

Žádám o vyjádření, z jakého důvodu došlo k této změně, směřující k likvidaci veřejné zeleně a zásadnímu narušení charakteru čtvrti, uvažovanému zásahu, který je v rozporu s proklamacemi Memoranda a Pravidly pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaném území Městské části Praha 14.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit není měněnou částí. Vymezení parku ve volné zástavbě není převažující zájem v území, ve kterém MPP otevírá potenciál pro doplnění zástavby z důvodu zkompaktnění, využití stávající infrastruktury a udržitelného rozvoje.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potencionálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Hodnoty ploch výškové regulace 8 nebo 12 stanovené v souvislosti s vymezením transformační plochy 411/503/2440 tak samy o sobě nemění zásadu respektu k měřítku stabilizované zástavby a neznamenají automatickou přípustnost RNP při posuzování záměru ve stabilizovaném území lokality 307.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu

nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se

svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029519

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1874

Podatel | **AMONIL Invest s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHNIK

Identifikátor podání Portálu Pražana | naigikym

Lokalita | 005

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podlažnost

Vyjádření

Podané námítky se týkají pozemků **394 a 421/6 v k.ú. Nové Město**, které se nacházejí v lokalitě **005/Petrská čtvrť**. Jedná se o lokalitu stabilizovanou, s využitím zastavitelným obytným a s rostlou strukturou.

Z pohledu do ulice Soukenická a rozvinutého řezu jednoznačně vyplývá, že využití výše uvedených pozemků je možné pouze zástavbou stávající proluky. Výšková hladina je 8.NP (nikoliv 4)

Odůvodnění

Snížením počtu podlaží by došlo k znehodnocení pozemků a k nemožnosti realizovat plánovaný záměr vlastníka pozemků.

Návrh Metropolitního plánu jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v daném území, neboť bez ohledu na okolní stávající stavby stanovuje v daném území nízkou výškovou hladinu. Výšková hladina uvedená v Metropolitním plánu není v souladu s okolní zástavbou.

Požadujeme zvýšit výškovou hladinu na 8 nadzemních podlaží.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3029522

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1875

Podatel | **archiw studio s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3KW

Identifikátor podání Portálu Pražana | nbfu8hbp

Lokalita | 911, 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k výškové regulaci v rozvojové ploše 414/252/5319

Vyjádření

V zastoupení, na základě plné moci majitele pozemků parc.č.1792/18 a 1792/32 v k.ú. Hlubočepy, žádáme o zapracování naší námítky do návrhu Metropolitního plánu HMP.

Požadujeme upravit navrhovanou výškovou úroveň na 4 podlaží. Jedná se o 2 vymezené čtverce výškové regulace pokrývající téměř celé řešené pozemky.

Odůvodnění

Majitel a zároveň stavebník na těchto parcelách již připravil projektovou dokumentaci v souladu s aktuálně platným územním plánem a investoval do návrhu nemalé finanční prostředky. Na tomto území nám plochy produkční vyhovují i jejich navrhované celkové kapacity.

Aktuálně navrhovaná stavba je kompatibilní s připravovaným Metropolitním plánem, co se týče součtu hrubých podlahových ploch a kapacit definovaných v rozvojové ploše 414/252/5319. Konflikt nastává právě v podlažnosti, kdy Metropolitní plán zde definuje 3 podlaží a připravený návrh majitele má 4 plnohodnotná podlaží.

Námi navrhované 4-podlažní výškové řešení v tomto místě zafunguje lépe jako bariéra proti hluku mezi ul. K Barrandovu na severu a navazující obytnou zástavbou Slivence na jihu.

Současně se nám jeví 4-podlažní objekt jako vhodnější i s ohledem na sousední plochu přes ulici K Barrandovu (184/Pražská Čtvrť), kde je návrh výškového uspořádání pro plochy bydlení 6+. V daném místě by tak vznikl plynulejší přechod výškových úrovní z jedné

strany ul. K Barrandovu na druhou, kde pak výšková úroveň dále klesá do Slivence.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je nastavena adekvátně k dané kapacitě, struktuře plochy a kontinuitě vzhledem k platnému ÚP SÚ. Lokalita 184/Pražská čtvrť je od daných pozemků oddělena pásem otevřené krajiny, je zde jiná terénní konfigurace, v bezprostředním okolí pozemků se nachází plochy s výškovou regulací 2RNP.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029523

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1875

Podatel | **archiw studio s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3KW

Identifikátor podání Portálu Pražana | nbfu8hbp

Lokalita | 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlas s kapacitními regulativy v rozvojové ploše
414/252/5319

Vyjádření

V zastoupení, na základě plné moci majitele pozemků parc. č. 1792/18 a 1792/32 v k.ú. Hlubočepy, podáváme tuto naši souhlasnou námitku do návrhu Metropolitního plánu HMP, jakožto dílčí potvrzení doposud zapracovaných úprav z předchozích kol připomínkování.

Souhlasíme s aktuálně navrženým vymezením rozvojové plochy 414/252/5319. Vhodně reaguje na možnosti dopravního připojení plochy.

Kapacity definované v rozvojové ploše 414/252/5319 následujícími regulativy považujeme za správné a souhlasíme s nimi:

Struktura - rozvojová plocha se strukturou areálů vybavenosti — plochy doplňující stávající struktury

Typ struktury (09) – Struktura areálů vybavenosti

Podrobnější regulativy

- koeficient maximálního zastavění budovami: nestanovuje se (Zmax)
- koeficient základního zastavění budovami: 50 % (Zz)
- koeficient základní podlažnosti: 2,5 (Vz)

K výškové regulaci máme samostatnou nesouhlasnou námitku viz námitka č.1 tohoto podání.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029547

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1879

Podatel | **Best Properties South, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZTKR

Identifikátor podání Portálu Pražana | nemquk56

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Clarion Congress Hotel Prague + NC Fénix - Výšková
regulace**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na celé ploše pozemků podatele na hodnotu 12.

Odůvodnění

Upraveným návrhem Metropolitního plánu navrhovaný výškový regulativ omezuje stávající využitelnost pozemků podatele a zároveň nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby, pro kterou navrhuje rozmezí podlažnosti až na hodnotu 12. Tím nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním.

Snížené rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné. Omezení podlažnosti navíc neodráží kapacitní možnosti využitelnosti pozemků.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou a její přípustnou výškovou hladinou přípustnou výškovou hladinou. Požadované rozmezí podlažnosti 12 neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků, jakož ani charakter a cílový stav dotčeného území a pro stanovení nižšího rozmezí podlažnosti tak z pohledu proporcionality omezení vlastnického práva podatele nemá zákonnou oporu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě dle zákresu, byly korekce v daném místě (zejména úprava trasy územní rezervy trati metra a úprava rozsahu městského parku vymezeného bodem), tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám

obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029562

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1880

Podatel | **DENEMO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N2Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | nft87nub

Lokalita | 213

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Dobrý den,

Společnost Denemo nesouhlasí se zařazením pozemků ve Výtvarné ulici Praha 6, do bytové výstavby. Na tomto pozemku byla umístěna administrativní budova (např. Pražský projektový ústav). V současné době má společnost Denemo zpracovanou projektovou dokumentaci na umístění administrativní budovy na vlastních pozemcích. Projekt projedná s dotčenými úřady. Projekt byl konzultován a předběžně odsouhlasen na IPR.

Z tohoto důvodu žádáme, aby tyto pozemky i nadále sloužily k výstavbě administrativní budovy, popř. občanského vybavení.

Děkuji

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu. Jedná se o nepochopení regulativu MPP. Dle textové části MPP článku 63 je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

Námítka

ID 3029574

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1881

Podatel | **AUTO JAROV reality, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTVG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | nggea2np

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Garážový dům

Vyjádření

Jakožto vlastníci pozemků 4490, 4491 a okolní - k.ú Žižkov, 949/7 k.ú.Malešice vnášíme námítku. Konkrétně se jedná vy vymezení VPS ve prospěch dopravní infrastruktury – Jarovská třída, tram. trať ovlivňuje umístění parkovacího domu AUTO JAROV na vlastních pozemcích.

Odůvodnění**· Cílový charakter lokality**

· Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti Na Jarově se strukturou areálů vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

· Lokalita Na Jarově je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je rozvíjení komerční a občanské vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití, *zlepšování prostupnosti skrz areál a napojení na uliční prostranství okolních lokalit.*

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu bude zachováno. Koridor prvku 610/-/83 Rekonstrukce Malešické ul. a nové napojení na ul. Českobrodskou (Jarovská třída) - návrh je vymezen na základě urbanistické studie, podrobného technického prověření Jarovské třídy a požadavku samosprávy na propojení s Osikovou (Habrovou) ulicí.

Předmětné pozemky budou okrajově stavbou dotčeny, to ale odpovídá platným dohodám v území.

Dopravní obsluha území se výrazně zlepší a zbytkové prostory v rámci koridoru bude možné v koordinaci s dopravní stavbou v souladu s cílovým charakterem využívat i jinak.

Cílový charakter lokality tímto řešením nebude dotčen a bude dojde k zlepšování prostupnosti skrz areál a napojení na uliční prostranství okolních lokalit. Textace cílového charakteru v krycím listu lokality nebyla měněna pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029570

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1881

Podatel | **AUTO JAROV reality, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTVG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | nggea2np

Lokalita | 684

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Prostupnost areálu

Vyjádření

Požadujeme *vypuštění* uvedené části odstavce „*zlepšování prostupnosti skrz areál a napojení na uliční prostranství okolních lokalit „z krycího listu MPP jak výše uvedeno*“

Odůvodnění

· V krycím, listě lokality MPP 684/ Na Jarově se uvádí ve druhém odstavci čtvrtý řádek cituji „*zlepšování prostupnosti skrz areál a napojení na uliční prostranství okolních lokalit „*..

Vzhledem k tomu, že v okolí areálu AUTO JAROV je prostup z ulice Českobrodská do budoucí komunikace Jarovská třída umožněn dvěma možnostmi a to jak ulicí Osikovou, kde jsme jako společnost umožnili jednání o prostupnosti přes pozemky společnosti, a druhá možnost je přes připravovanou výjezdovou křižovatku z tunelu městského okruhu s možností prostupu do budoucí ulice Jarovská třída a následně do Malešického parku.

Jeden z dalších důvodů našeho požadavku je bezpečnost případného propojení, neboť práce probíhající v uvedeném areálu jsou na sebe vzájemně napojeny a v případě rozdělení areálu by z provozních a bezpečnostních důvodů nebylo možné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Cílový charakter lokality nebude upraven. Pojem "areál" je vztažen na lokalitu jako celek, protože lokalita má stanoven typ struktury "(09)

areálů vybavenosti", dle čl. 49 textové části návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Zlepšení prostupnosti územím je cílem v kontextu celé lokality, nikoliv na úkor funkčnosti stávajícího využití, které MPP stabilizuje.

Cílový charakter nebyl pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání měněn.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029571

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1881

Podatel | **AUTO JAROV reality, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTVG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | nggea2np

Lokalita | 684, 881

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | xxx

Vyjádření

- uvedenou část pozemku vrátit a skladovat nová motorová vozidla připravená pro prodej.
- Prostor mezi výjezdovou komunikací z Městského okruhu a mezi sběrnou komunikací místního významu a tramvajovou otočkou není zcela jistě vhodný pro rekreační a sportovní účely.
- . Dopravní stavbou nebude zasažena celá část pozemku .

Na zbytku pozemku požadujeme funkční plochu, která by skladování motorových vozidel umožňovala – zastavitelná produkční lokalita. To by znamenalo pouze rozšířit v této části lokalitu 684 o část zasahující na pozemek parcelní číslo 60, , 61, 66/5 a další vše v k.ú Hrdlořezy

V Metropolitní plánu je v lokalitě 684/ Jarov funkční plocha „Zastavitelná produkční lokality“ a její dopravní spojení a areálem AJ.

Příloha: LV 97 kú. Hrdlořezy

Odůvodnění

- Společnost AUTO JAROV je vlastníkem pozemku parcelní číslo 60 , 61, 66/5 a další vše k.ú. Hrdlořezy. V současné době se na uvedeném pozemku skladují motorová vozidla připravená k prodeji. Tento pozemek je nutné pro stavbu Městského okruhu vyklidit s tím, že zde bude zařízení staveniště pro výstavbu tunelového komplexu Po jeho dokončení bude možné se na uvedenou část pozemku vrátit a skladovat nová motorová vozidla připravená pro prodej.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že rozsah vymezení zastavitelných ploch odpovídá právnímu stavu. Vymezení koridorů pro dopravní stavby a návrh jejich okolí odpovídá jejich prověření ve studiích, zejména studii pro Městský okruh a dokumentaci pro územní rozhodnutí MO. Území mezi tramvajovou smyčkou a mimoúrovňovou křižovatkou není vhodné pro umístění zástavby, je omezeně dostupné a bude se podílet na krajinném propojení Malešického lesa a Třešňovky. Z tohoto důvodu nebude vymezena nová zastavitelná produkční plocha pro zařazení území do produkční lokality. Metropolitní plán nicméně v rámci regulace otevřené krajiny nepředjímá konkrétní využití jednotlivých pozemků a stávající využití pro odstavy motorových vozidel (plocha je vymezena jako plocha podrobnějšího členění ;zpevněná plocha

a plocha těžby;) může být zachováno, pokud nebude omezovat výstavbu a provoz vymezených dopravních staveb, bude zajištěn adekvátní přístup a budou splněny i ostatní regulativy MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029572

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1881

Podatel | **AUTO JAROV reality, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTVG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | nggea2np

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Vjezd do areálu

Vyjádření

Z uvedeného není patrné, zda na pozemky AJ bude umožněn vjezd i okolní připravované komunikace, (Jarovská třída)

Odůvodnění**· Cílový charakter lokality**

· Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti Na Jarově se strukturou areálů vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

· Lokalita Na Jarově je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je rozvíjení komerční a občanské vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití, *zlepšování prostupnosti skrz areál a napojení na uliční prostranství okolních lokalit.*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, bylo pouze doplnění územní rezervy pro propojení tramvajových smyček Jarov – Spojovací a doplnění nové cyklotrasy Na Jarově, tj. nikoliv úprava možnosti vjezdu na pozemek Auto Jarov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty

druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029573

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1881

Podatel | **AUTO JAROV reality, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTVG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | nggea2np

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Zastavitelná produkční plocha

Vyjádření

Jako vlastníci pozemků č.2931/160, 2931/161, 2931/166, 2931/281, 2931/281, 2931/282, 2931/291, 2931/292, 2931/294, 2931/314 vše k.ú. Žižkov - pozemky jsou zahrnuty do oblasti 684/Na Jarově – využití je jako produkční lokalita. Navrhujeme uvedené pozemky zahrnou doúzemí, umožňující vybudovat polyfunkční dům navrženo využití – SV -území všeobecně smíšené . Tento návrh byl již v roce 2019 podání jako „Změn územního plánu“. Návrh MP jej však opět zahrnul do produkční lokality, jejíž využití nepřipouští možnost polyfunkčních staveb.

Odůvodnění**· Cílový charakter lokality**

· Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti Na Jarově se strukturou areálů vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

· Lokalita Na Jarově je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je rozvíjení komerční a občanské vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití, *zlepšování prostupnosti skrz areál a napojení na uliční prostranství okolních lokalit.*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení lokality, cílový charakter, typ struktury ani způsob využití lokality nejsou měněnou částí. V rámci změny ÚP SÚ se myslí podnět 150/2019, který nebyl schválen - toto rozhodnutí MPP respektuje a proto nevymezuje obytné využití.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování

svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (náleze Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029579

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1882

Podatel | **Bytové družstvo Wenzigova č.p. 1308**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZFQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | nhdzfwci

Lokalita | 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s plány na výstavbu lávky v mí

Vyjádření

Žádáme o odstranění plánu na přemostění Bělehradské ulice v místě historických schodišť z Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Jedná se o nákladný solitérní projekt, který postrádá jak návaznost na okolní komunikace, tak i reálný přínos pro veřejnost, zato by nevratně znehodnotil danou lokalitu. Městská část Praha 2 se s odkazem na jeho údajnou užitečnost dlouhodobě vyhýbá skutečnému a veřejností požadovanému řešení dopravní situace na nedaleké křižovatce ulic Bělehradská, Koubkova, Bruselská a Šafaříkova. Žádáme proto, aby bylo od projektu definitivně upuštěno a pozornost věnována tam, kde je náprava potřebná.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029583

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1885

Podatel | **Ing. Jiří Barcal**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0YP7

Identifikátor podání Portálu Pražana | nhysx582

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k výškové regulaci v ploše 414/237/5083

Vyjádření

Dobrý den,

jménem celé rodiny podávám zásadní námítku v rámci veřejného projednání Nového územního plánu. Důvodem námítky je změna výškové regulace (ve čtverci) v rozvojové ploše 414/237/5083, která má být změněna ze 2 NP na 4 NP. Tato rozvojová plocha se bezprostředně dotýká / sousedí s naším pozemkem č. 1729/361 (Březnová č. 968/10). Požadujeme navrátit navrženou výškovou regulaci v uvedeném čtverci z navrhovaných 4 NP na původní regulaci tj. max. 2 NP.

Odůvodnění

Metropolitní plán (v části schéma výškové regulace) nikde nenavrhuje v rozvojových plochách Ďáblice 4 NP (všude by měla být 2 NP) pouze na jediném místě (jednom čtverci) území 414/237/5083 jsou navrhována 4 NP. Jde o nesystematickou změnu a nevhodný /necitelný zásah vzhledem k charakteru okolní zástavby. Když jsme před cca 15 lety pozemek kupovali, bylo nám prodávajícím developerem řečeno, že za naší zahradou je plánována zástavba 2 řad rodinných domů. Nyní se připravuje výstavba bytových domů a navíc ještě (v jednom čtverci) se 4 NP. Dost dobře si nedovedeme představit takovou masu hmoty v bezprostřední blízkosti našeho domu umocněnou výškou staveb se 4 NP. Navrhovaná změna by v souvislosti s uvedeným, vedla i ke znehodnocení našeho pozemku. Vzhledem k 4 NP plánované zástavby, by došlo zřejmě i ke zhoršení světelné dispozice naší parcely a kvůli pohledům z vyšších pater plánované zástavby (3 a 4 NP) bychom přišli o soukromí, kterého si dnes ještě můžeme užívat. Zastupitelstvo MČ Praha Ďáblice odmítlo usnesením č. 90/24/ZMČ (24.4.2024) projekt developera a stanovilo podmínky vycházející z aktuál. úz. plánu i charakteru území (vesnická

zástavba). Toto usnesení jsme jako obyvatelé lokality Ďáblice podpořili podpisem na petici a vyjádřili tak nesouhlas s návrhem developera. Vzhledem k urputné snaze developera prosadit své zájmy bez ohledu na argumenty místních obyvatel se nám jeví změna týkající se navýšení na 4 NP (v uvedeném čtverci) jako změna účelová. Děkujeme za kladné vyřízení naší námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Jeden ze čtverců výškové regulace v transformační 414/237/5083 - severozápadní čtverec s výškovou regulací 4 - je navýšen oproti zbývajícím čtvercům s výškovou regulací 2 z důvodu legitimního očekávání a tedy kompenzace kapacit ploch dosavadního ÚP SÚ, aby kapacity odpovídaly zastavitelným plochám s kódem míry využití území C platného ÚP (výšková regulace 2 odpovídá kódu míry využití území B platného ÚP). Na základě principu dostřednosti je takto navržen (navýšen) severozápadní čtverec uvedené TR plochy, aby hmota nebyla koncentrována na okraj plochy a netvořila nepřírozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

Výšková regulace a kapacity ploch návrhu MPP vychází z kapacit ploch platného ÚP. Výšková regulace byla upravena na základě připomínek ve veřejném projednání v souladu se studií v návaznosti na připravované projekty tak, aby koncepčně došlo k zvýšení směrem do centra Ďáblic a snížení směrem k okraji zastavitelného území.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF.

Návrh ploch nepřímo vychází ze ZÚR (Městská krajina Prahy vs. sídlo v Přípraží) - je nutné hledat optimální návrh ploch a kapacit pro splnění cílů a úkolů územního plánování podle stavebního zákona s ohledem na vymezení ploch a koridorů v nadřazené dokumentaci (v tomto případě zejm. vysokorychlostní železniční trať).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Připomínka byla městskou částí označena a podána jako námítka. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou však oprávněnými

osobami k podání námitek pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu (případně oprávnění investoři a zástupce veřejnosti).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029584

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1886

Podatel | **Vršovická 51, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC7IM

Identifikátor podání Portálu Pražana | nhzqzhrw

Lokalita | 101, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č.1201/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 478 část obce Praha, parc.č. 1201/2 – ostatní plocha, parc.č. 1201/3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p. část ob, parc.č. 1201/4 – ostatní plocha, parc.č. 1201/5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, parc.č. 1202 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 629 část obce Praha, parc.č. 1203/1– zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, parc.č. 1203/2– zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, parc.č. 1203/3– ostatní plocha, parc.č. 1203/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, parc.č. 1203/5– zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, k. ú. Vršovice, obec Praha.

Vlastník navrhuje upravit vybraná pole výškové regulace Pozemků a řešeného území v lokalitě 101 / Koh-i-noor dle přiloženého výkresu tak, aby došlo k dílčímu navýšení maximálně přípustné výšky zástavby v rozsahu Pozemků z hodnoty 6 RNP na hodnotu minimálně 8 RNP s výškou věží 15.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost Vršovická 51, a.s., IČO: 250 97 806, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 („**Vlastník**“) vlastní pozemky parc. č. 856/5, parc. č. 1201/1, parc. č. 1201/2, parc. č. 1201/3, parc. č. 1201/4, parc. č. 1201/5, parc. č. 1202, parc. č. 1203/1, parc. č. 1203/2, parc. č. 1203/3, parc. č. 1203/4, parc. č. 1203/5, vše v k.ú. Praha Vršovice zapsané na listu vlastnictví č. 254 („**Pozemky**“). Vlastník na Pozemcích realizuje „**Obytný soubor – „Koh-I-Noor“ („Záměr“)**“.

K Záměru bylo vydáno Úřadem městské části Praha 10, odbor stavební dne 5. 3. 2024 společné povolení sp. zn. OST 525013/2022PTu, č. j. P10-429784/2023, které nabylo právní moci dne 9. 4. 2024 („**Společné povolení**“). Následně dne 10. 6. 2024 podal Vlastník žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením, tuto žádost Vlastník dále doplnil dne 27. 11. 2024, 24. 2. 2025 a 7. 5. 2025. Úřad městské části Praha 10, odbor stavební vydal dne 13. 10. 2025 společné povolení změny stavby před dokončením sp. zn. OST 236241/2024/Tu, č. j. P10-504448/2025, které nabylo právní moci dne 15. 11. 2025 („**Společné povolení změny**“). Záměr po Společném povolení změny počítá s výstavbou bytových domů A s až 7 nadzemními podlažími a bytový dům B s až 13 nadzemními podlažími.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nezohledňuje pravomocné Společné povolení jakož i Společné povolení změny a nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace, Vlastník dále považuje navrženou regulaci za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. **Vlastník proto** v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu**.

B: Argumentace

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnot RNP stanovené pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k okolní zástavbě.

Krycí list lokality 101 / Koh-i-noor uvádí, že cílem je: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Koh-i-noor se strukturou heterogenní. [...] Lokalita Koh-i-noor je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, posílení těžiště lokality a zvýšení propojenosti

s lokalitou Pod Bohdalcem.“ Stanovení převažující výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 6 RNP tomuto cíli však neodpovídá.

V bezprostředním okolí Záměru je většina pozemků v rastru s hodnotou 12 RNP, přičemž Pozemky přímo sousedí s návrhem výškové regulace na hodnotě 21 RNP, která umožňuje realizaci staveb do výšky až 70 m, současně na Pozemcích byl pravomocným Společným povolením a Společným povolením změny povolen Záměr, který jak již bylo uvedeno v části vyjádření, počítá s výstavbou 12 nadzemních podlaží s 13. ustupujícím podlažím.

Tato situace ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží skutečné urbanistické měřítko území. Maximální podlažnost 6 RNP neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území a zachovat prostorové uspořádání, zejména v návaznosti na povolený Záměr a pozemky v rastru 21 RNP, jenž se nachází v bezprostřední blízkosti Pozemků, a naopak vytváří skokový rozdíl, který narušuje plynulost kompozice hmoty v území. Heterogenní struktura přitom předpokládá diferencovanou výškovou regulaci umožňující přiměřené návaznosti mezi objekty. Navýšení výškové regulace pro Pozemky by zajistilo plynulejší výškový přechod mezi Záměrem a stavbami v rastru 21 RNP a naplnilo deklarovaný cíl heterogenní struktury.

V rámci řízení o Společném povolení změny Magistrát hlavního města Praha, odbor územního rozvoje posoudil stavbu jako celek a vydal souhlasné závazné stanovisko dne 10. 1. 2024, č. j. MHMP 16139/2024, sp. zn. S-MHMP 2592828/2023 ve kterém shledal Záměr v souladu s platným územním plánem hlavního města Prahy. *„Podlažnost novostaveb je odvozena od výšky okolní zástavby, která je na severu 7 nadzemních podlaží, na východě a západě 6 nadzemních podlaží a na jihu přes Vršovický bulvár až 9 nadzemních podlaží, a její charakteristiky. Objekty jsou navrženy v VI a VII výškové hladině.“*

Jak tedy vyplývá ze samotného závazného stanoviska, které bylo promítnuto do vydaného Společného povolení změny, 13 nadzemních podlaží neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Metropolitním plánem navržená výšková regulace Pozemků ve výši 6 RNP proto nevyužívá reálné možnosti a funkční určení území. V bezprostředním okolí Pozemků se nenacházejí chráněné panoramatické hodnoty ani jiná omezení a nedochází k přímému dotčení stávající obytné zástavby. Skutečnost, že území unese vyšší podlažnost je ověřitelná standardními podklady (dopravní a technická infrastruktura, hygienické limity, pohledové vztahy), jak ostatně prokazuje již povolený Záměr. Současně lze vyšší podlažnost ve stabilizovaných plochách Metropolitním plánem podmínit splněním dalších regulativů, např. úpravou či doplněním veřejné infrastruktury a občanské a komerční vybavenosti, aby byly dopady do území přiměřené.

Nicméně ze skutečnosti, že byl v území již povolen Záměr, vyplývá, že území vyšší zatížení unese a obsahuje dostatečnou infrastrukturu a vybevanost.

1) Přiměřenost územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna.

Regulace zavedená Metropolitním plánem je proto nepřiměřená. Regulací dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka s ohledem na výšku ostatních staveb území např. stavby v rastru 21 RNP. Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace, než je výšková hladina povolená Společným povolením a Společným povolením změny. Zároveň tento rozdíl není, jak již bylo uvedeno, Metropolitním plánem ve vztahu k okolní zástavbě nijak odůvodněn. Přitom obecně je potřeba dosáhnout výškově navazující zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně výškově navazující zástavby nelze dosáhnout, pokud jsou v území předpokládány navrhované výškové skoky.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů. Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Za situace, kdy je správními rozhodnutími prokázáno, že v území je za dnešní regulace územního plánu hl. m. Prahy možné umístit stavby o výšce 13 NP, tak je zcela nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva k pozemkům její snížení na navrhovanou hladinu 6 RNP. Tento zásah do vlastnického práva není nijak odůvodněn a zejména není odůvodněn cíl či účel na základě, kterého byla výšková regulace ve vztahu k Pozemkům oproti současnému stavu o tolik snížena. Za takovéto situace není možné navrženou regulaci považovat za proporcionální zásah do vlastnického práva.

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla

vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „*Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.*“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům, když je zde správními rozhodnutími prokázána možnost umístění Záměru o 13 NP. Navíc tento svůj postup nijak neodůvodňuje a neposkytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 6 RNP nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu. Zásadu kontinuity tedy Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na okolní zástavbu. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů, resp. dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat daleko vyšší záměr srov. Příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Dále je třeba zdůraznit, že Vlastník tuto změnu výškové regulace nepředpokládal z důvodu, že se Pozemky nacházejí ve stabilizovaném území a v tomto území by tak mělo být vycházeno z jeho současného potenciálu dle současných regulativů; ve

stabilizovaném území by nemělo docházet k rapidnímu snížení jeho zastavění oproti předchozímu stavu.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

Obr. č. 2 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, na Pozemcích byl pravomocným Společným povolením, respektive Společným povolením změny povolen Záměr o 13 nadzemních podlažích. Metropolitní plán však nově mění regulaci přípustné výšky umísťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním.

Přitom změna výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti Pozemků. Jedná se tak bez pochyby o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury přitom zcela jasně vyplývá, že takovýto zásah musí být řádně odůvodněn. Musí být odůvodněna jeho přiměřenost k cíli sledovanému novou regulací, dále to, že nebylo možné zvolit jiné, méně invazivní řešení.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplyvá z něj, proč je právě hodnota 6 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace.

Současně vykazuje navržená výšková regulace vnitřní nekonzistenci ve vztahu k bezprostřednímu okolí. V téže lokalitě jsou vymezeny plochy s vyššími hodnotami podlažnosti až 21 RNP, přičemž Metropolitní plán pro tyto pozemky rovněž stanoví 8 RNP. Bez racionálního a ověřitelného vysvětlení takové rozdíly působí nepřiměřeně a fakticky diskriminačně.

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, jenž povede mimo jiné ke snížení hodnoty Pozemků.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nezákonnost.

Takto nastavená regulace tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému mj. pravomocným Územním rozhodnutím.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Společné povolení a Společní povolení změny tak představují **tzv. limit v území**. O limitech území přitom dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. **1 As 107/2012–139** platí: „*Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.*“

Z pohledu Vlastníka by proto bylo efektivnější, kdyby zpracovatel Metropolitního plánu respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány buď s představiteli samosprávy nebo s příslušnými orgány územního plánování a stavebními úřady. Tímto postupem by byla zajištěna lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu a předešlo by se také zbytečným nepřiměřeným zásahům do vlastnických práv.

5) Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník disponuje pravomocným Společným povolením a Společným povolením změny ve vztahu k Záměru. Přejetí regulace maximálně přípustné výšky zástavby 6 RNP však zasahuje do legitimního očekávání Vlastníka, že nově schvalovaná územně plánovací dokumentace – Metropolitní plán bude ve stabilizovaných plochách v souladu se starší, resp. předchozí územně plánovací dokumentací, a to jednak s ohledem na požadavek kontinuity územně plánovací dokumentace, a dále především z důvodu, aby bylo možno bez problému provádět změny současných staveb a eventuálně nahrazovat současné stavby bez obtíží obdobnými stavbami novými, které budou odpovídat aktuálním potřebám území v daném čase.

V této souvislosti Vlastník podotýká, že si je vědom regulativu v čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Nicméně tento regulativ neumožňuje zcela měnit podobu nové budovy při zachování její výšky. Důvodem je, že je nutné zachovat i její RPB, takže není

možné navýšit RPB při zachování HPP a vytvoření jiných výškových prvků. Omezení výškové hladiny na Pozemcích tak skutečně představuje zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mu do budoucna neumožňuje navržení parametricky odlišné budovy, a to i v případě zachování již dosažené výškové hladiny.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 8 s výškou věží 15, a to z důvodu respektování současné maximální výšky staveb dle PSP.

Vršovická 51 a.s.

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí č. 254 pro katastrální území Vršovice
- Obr. č. 1 – návrh úpravy výškové regulace
- Obr. č. 2 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech
- Společné povolení vydané Úřadem městské části Praha 10, odborem stavebním ze dne 13. 10. 2025, č. j. P10-504448/2025, sp. zn. OST 236241/2024/Tu

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatně změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029585

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1887

Podatel | **CREDENDO VIDOS, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRLY

Identifikátor podání Portálu Pražana | nlgk45fq

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k ploše 411/523/2304

Vyjádření**Připomínka k ploše 411/523/2304****Vyjádření:**

Plocha má být vymezena jako rezerva pro doplnění občanské vybavenosti (včetně sociálních služeb a péče o rodiny, jak je definována v čl. 143 odst. 1 písm. b) Textové části Metropolitního plánu) odpovídající potřebám území sídliště Lužiny a jeho spádové oblasti. Požadujeme změnit navrhované funkční využití transformační plochy 411/523/2304 tak, aby bylo primárně určeno jako rezerva pro občanskou vybavenost (včetně školství, sociálních služeb a péče o rodiny) a rekreační vybavenost (včetně tělovýchovy a sportu).

Požadujeme zpřesnit regulativy a případně v KLZ/400 stanovit konkrétní typ veřejné vybavenosti, aby byla zajištěna podpora pro vytvoření adekvátního zázemí pro rekreaci a udržení přírodních hodnot.

V případě zachování transformačního charakteru pro smíšené obytné město požadujeme individuální regulativy, které stanoví dominantní podíl občanské vybavenosti vzhledem k potenciálnímu bydlení, a to s ohledem na velikost transformační plochy (54 611 m²).

Odůvodnění

Navržené určení transformační plochy pro bydlení je v rozporu s koncepcí využití území a s požadavky na rozvoj občanské vybavenosti v dané části města. Koncepce veřejné vybavenosti v MP je založena na pokrytí města službami tak, aby byly splněny nároky na zvyšování kvality života. Občanská vybavenost zahrnuje mimo jiné

budovy a jiné stavby sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a zdravotní služby.

Transformační plocha 411/523/2304 o rozloze 54 611 m² má stanoveny parametrické regulativy (Z_{max} 55 %, Z_z 25 %, V_z 4,0) a nachází se v ní požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou. Tento požadavek na vymezení plochy pro veřejnou vybavenost je zásadní pro zajištění budoucích nároků a základní sítě vybavenosti, kterou MP vymezuje k ochraně a doplnění.

Plocha 411/523/2304 tvoří urbanisticky logické rozhraní mezi obytným územím a dopravní infrastrukturou. Její umístění je proto zvláště vhodné pro umístění zařízení školství, tělovýchovy a sportu. Zařízení pro sport, rekreaci a relaxaci spadají do rekreační vybavenosti.

Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán stanovuje plošným nárokům na rozvoj města do otevřené krajiny výrazná omezení, je navrhován dostředný rozvoj s využitím vnitřního potenciálu města a přednostním doplňováním transformačních ploch. Tyto plochy by měly být využity k vytvoření komplexně udržitelného města a pro účelnou distribuci motorové dopravy. Umístění školství a sportu na rozhraní obytného území a dopravní infrastruktury v modernistické struktuře sídliště (typ (07) dle čl. 47) je navíc v souladu se základní tezí MP, která respektuje modernistickou zástavbu sídlišť a umožňuje vkládání nových vrstev zástavby do otevřených struktur.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zvětšení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti — občanská vybavenost a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv změna využití celé transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci transformační plochy 411/523/2304 je vymezena plocha rezervovaná pro doplnění veřejné (občanské) vybavenosti. Současně, dle čl. 63 textové části Metropolitního plánu platí, že v zastavitelné obytné lokalitě a ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) mj. pro veřejnou vybavenost.

Námítka

ID 3029589

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1890

Podatel | **Vivus Michle s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZIFL

Identifikátor podání Portálu Pražana | nmw4yi6e

Lokalita | 058, 574

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | BERYL - koeficienty míry využití

Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemků (přiložený LV) má na těchto pozemcích vydané stavební povolení na výstavbu administrativní budovy s HPP 31 000 m², která postupně uzavře přiléhající vnitroblok podél ulice 5.května. Tato budova ještě nemá zahájení výstavby a alternativně se uvažuje o možné úpravě využití budovy. Vzhledem k tomu, že je možné, že se bude stavební záměr předělávat a množství HPP, které objekt z lokality 411/058/2235 vyčerpává je zásadní pro další výstavbu. Požadujeme úpravu koeficientů míry využití v této lokalitě.

Domníváme se, že metropolitním plánem navržené koeficienty intenzity zástavby jsou v této lokalitě velmi nízké a neumožňují při výškové regulaci RPP 12+ (podél komunikací) tvorbu blokové zástavby do hlavních ulic, jak se u této lokality nabízí a tím zásadní zklidnění vzniklého vnitrobloku. Při výškové regulaci 12 pater (40 m) a Zz = 35% vzniká řídká solitérní zástavba nebo zástavba s uliční frontou s průměrnou výškou výrazně pod 8 podlaží.

Navrhujeme:

Navrhujeme lokalitu 411/058/2235 rozdělit ulicí 5.května. Část lokality 411/058/2235 mezi ulicemi 5.května a Budějovická propojit s lokalitou 411/058/2236 při zachování míry využití území lokality 411/058/2236. Zbylou část lokality 411/058/2235 severně od ulice 5.května ponechat s původním označením 411/058/2235 i mírou využití území.

Navrhujeme upravit stávající parametry využití území takto:

Zmax : 100 % Zz : 60 % Vz : 8,0 propojením s lokalitou 411/058/2236

Nebo upravit parametry lokality 411/058/2235 takto:

$Z_{\max} : 70 \% Z_z : 40 \% V_z : 12,0$

Odůvodnění

Jsme přesvědčeni, že lokalita bezprostředně navazující na přestupní stanici metra a na křížení významných ulic Budějovická, Na Strži a 5.května by měla mít možnost tvorby uličních fasád s blokovou zástavbu při využití výškových limitů metropolitního plánu. Takový druh zástavby odpovídá i okolní zástavbě. Proto navrhuje koeficienty ovlivňující HPPreg navýšit, aby dovozoval zástavbu odpovídající své poloze i okolní zástavbě.

Míra využití území daná parametry ($Z_{\max} : 100 \% Z_z : 60 \% V_z : 8,0$ nebo $Z_{\max} : 70 \% Z_z : 40 \% V_z : 12,0$), které požadujeme stále ještě neumožní navrhnout kompaktní blokovou zástavbu při využití výškové regulace 12+ podél tříd metropolitní úrovně.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita transformační plochy byla stanovena s ohledem na umístění plochy v návaznosti na křížení významných staveb dopravní infrastruktury (metro, magistrála).

Dále upozorňujeme, že platí odst. 5-7 čl. 96, které stanovují podmínky, za kterých lze regulované množství HPP redistribuovat nebo překročit. V souladu s čl. 167 nemají regulativy MPP vliv na záměry, jejichž řízení započalo před nabytím účinnosti MPP.

Námítka

ID 3029590

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1890

Podatel | **Vivus Michle s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZIFL

Identifikátor podání Portálu Pražana | nmw4yi6e

Lokalita | 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | BERYL - RNP 12

Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemků (příložený LV) má na těchto pozemcích vydané stavební povolení na výstavbu administrativní budovy. Tato budova ještě nemá zahájení výstavby a alternativně se uvažuje o možné úpravě využití budovy. Vzhledem k tomu, že je možné, že se bude stavební záměr upravovat nebo předělávat je výškový koeficient RNP pro náš návrh zásadní.

Odůvodnění

Jsme přesvědčeni, že metropolitním plánem navržené koeficient výškové regulace RNP 12 je pro danou lokalitu navržen správně a s jeho upravenou hodnotou souhlasíme.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029598

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1892

Podatel | A 944 s.r.o.

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP730

Identifikátor podání Portálu Pražana | np522ydr

Lokalita | 055, 830

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Navrhujeme, aby výšková regulace navržená v lokalitě 055/Veleslavín ve vyznačené části/čtvrcích výškové regulace byla v Hlavním výkrese MP podlažnost upravena tak, aby bylo zvýšeno rozmezí podlažnosti z 8 na rozmezí podlažnosti 8(15).

Odůvodnění

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se výše uvedený pozemek p. č. 645/5 v k.ú. Vokovice nachází ve čtvrcích výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 8. Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území,. Podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

Doporučujeme zvýšení maximální podlažnosti na 8 (15) podlaží. Navržená nárožní dominanta bude vizuálně reagovat na stávající objekt situovaný na protilehlé straně Evropské ulice a společně vytvoří výrazový prvek fungující jako pomyslná vstupní brána do území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla na základě námítky podatele zvýšena v rámci veřejného projednání z hodnoty 6 na hodnotu 8. Požadavek je nad rámec právní kontinuity s platným územním plánem.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká výtek z hlediska přílišné přísnosti regulace, přeregulovanosti a nepřiměřeně vyšších nároků, než jsou stanoveny v ÚP SÚ.

Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek bylo zvažování a prověřování, aby nedocházelo k přílišné přísnosti regulace nad rámec právního stavu, aby nedocházelo k přeregulovanosti nad rámec právního stavu a aby návrh MPP nezatěžoval vlastníky nepřiměřeně vyššími nároky než ÚP SÚ, a to s výjimkou koncepčních nástrojů a základních principů, na kterých je návrh MPP založen z hlediska sledovaných veřejných zájmů.

S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientu pro každou TR plochu. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro

její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost regulace (podrobnější ÚPD a ÚS). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029599

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1893

Podatel | **LUSKOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB4GO

Identifikátor podání Portálu Pražana | npfnzsex

Lokalita | 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Stavba domu pro Seniory

Vyjádření

Připomínka k záměru výstavby „domova pro seniory“ na pozemku parc. č. 59, k. ú. Řepy

Dotčená adresa: Žalanského 1416/56A, Praha – Řepy

Odůvodnění

Vážení,

jako majitelka nemovitosti na adrese Žalanského 1416/56A v Řepích tímto uplatňuji **připomínku** k záměru výstavby dalšího objektu „domov pro seniory“ na pozemku **parc. č. 59, k. ú. Řepy**.

Hlavní důvody připomínky

1. Nedostatek zeleně a oddechových ploch v lokalitě

V bezprostřední blízkosti vznikl již jeden dům s pečovatelskou službou a domnívám se že dlouhodobě v této části Řep chybí kvalitní veřejná zeleň. Nová stavba v těsné blízkosti našeho domu by situaci dále zhoršila a snížila kvalitu bydlení i možnost klidných procházek seniorů. Myslím, že v původním plánu bylo zde vybudovat park. Jeden úzký chodník kolem stávajícího zařízení není dostačující.

2. Negativní dopady předchozí výstavby na náš dům

Při výstavbě stávajícího objektu došlo k nadměrnému hluku, prašnosti a vibracím a také k **poškození našeho domu** (praskliny na vnějších i vnitřních pláštích budovy). Obáváme se opakování těchto škod a žádáme o účinnější ochranu sousedních staveb.

3. Nadměrná blízkost a měřítko plánované stavby

Umístění takto **rozsáhlé stavby v těsné blízkosti** našeho bytového domu je nevhodné z hlediska stínění, soukromí i celkového zatížení území

4. Navrhované podmínky a požadavky k zapracování do rozhodnutí

Prosím, aby případné povolení záměru bylo **podmíněno** splněním níže uvedeného:

1. Zeleň a veřejný prostor

- Navýšit rozsah nepevněných ozeleněných ploch a kvalitních sadových úprav v areálu i jeho bezprostředním okolí (včetně **vzrostlých stromů** a stinných míst k posezení).
- Zajistit **smysluplné pěší trasy** pro seniory (šířky, lavičky, bezbariérovost), nikoli pouze obchůzný chodník kolem objektu.

2. Odstupy, výška a oslunění

- Dodržet přiměřené **odstupy** vůči našemu domu a omezit výšku tak, aby nebylo nepřiměřeně omezeno soukromí a kvalita bydlení.

3. Ochrana sousedních staveb před škodami

- Zajistit **pojištění odpovědnosti stavebníka a předzahajovací pasportizaci** (protokolární zdokumentování) okolních domů, včetně našeho.
- Zavést **geodetický a vibrační monitoring** po celou dobu výstavby s pravidelným zveřejňováním výsledků; při překročení limitů okamžitě přerušit práce a přijmout nápravná opatření.
- V případě prokázaných škod stanovit **jasný a rychlý proces odškodnění a oprav**.

4. Hluk stavby

- Omezit hlučné práce na **pracovní dny** v rozumném časovém rozmezí, bez víkendů a svátků (hlučné práce byly prováděny i o víkendech!!!)

Děkuji za vypořádání této připomínky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení plochy pro občanskou vybavenost vychází z kontinuity se stávajícím ÚP SÚ. Další požadavky jsou pod podrobností MPP a budou řešeny v navazujících řízeních.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní

očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029601

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1894

Podatel | **PŘIBYL VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKB4D

Identifikátor podání Portálu Pražana | npzwbe5e

Lokalita | 938

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Připomínka navrhuje změnu funkčního využití pozemků v katastrálním území městské části Kolovraty č. **816/1, 816/4, 816/5, 816/6** ze ZOP (orná půda) na VS-E (výroba, skladování a distribuce).

Odůvodnění

Plánovaná změna funkčního využití urbanisticky navazuje na výrobní funkční plochy v k.ú.Říčany. Tato změna uvedených pozemků je navržena v kontextu budoucí nové dopravní komunikace – **dálnice D0**. Nová navržená funkce reflektuje umístění dálnice a související dopravní síť včetně plánovaného napojení na dálnici přímo od hranice pozemků a celkový charakter území.

Skladové a logistické funkční využití nejlépe odpovídá poloze pozemků vůči dálnici D0 a okolní stávající a již schválené budoucí zástavbě, přičemž využití pozemků pro zemědělskou činnost je kvůli poloze pozemků přinejmenším velmi sporné. V současné době jsou pozemky pronajaty společností PORR a.s., která zabezpečuje výstavbu dálnice D0 v tomto úseku pro ŘSD ČR. Tato společnost má s vlastníky pozemků uzavřeny dvě smlouvy s platností do 30.6.2028 s možností prolongace. Tyto smlouvy jsou vedeny pod číslem S4807-SML-2025-002 a S4807-SML-2025-003. Společnost PORR a.s. pozemky využívá jako provozní plochu pro činnosti spojené s výstavbou dálnice.

Na protilehlých pozemcích za stávající komunikací číslo III/33312 (K Říčanům) staví ŘSD ČR své zázemí (laboratoře, logistické zázemí a administrativní budovy). Dále zde bude stavět policie ČR své administrativní budovy.

Vzhledem k realizované dálnici bude vliv změny využití uvedených pozemků na dopravu a životní prostředí zanedbatelný. K záměru funkčního využití pozemků se v minulosti kladně vyjádřil i Odbor životního prostředí MHDP.

S navrhovanou změnou souhlasí a podporuje ji i Městská část Praha -Kolovraty - viz. Usnesení č. Z 30/2023 – viz. Příloha

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029605

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1897

Podatel | **Farma Krty, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ9GTF

Identifikátor podání Portálu Pražana | nt5vz69s

Lokalita | 138

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Akceptujeme navržené parametry transformační plochy 411/138/2266
a
veřejné občanské vybavenosti 800/138/1529.

Odůvodnění

Společnost Farma Krty, a.s., IČ 02378540, je vlastníkem nemovitostí
zapsaných na LV 1619, k.ú. Michle.

Návrh Metropolitního plánu zohledňuje podrobnější regulaci
předmětného
území řešeného v registrované územní studii Michle.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029708

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 026, 071, 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 10

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Úsek mezi křižovatkou Vychovatelna a křížením ulice Liberecká s ulicí Střelničná osadit protihlukovými stěnami a snížit nejvyšší povolenou rychlost na 70 km/h.

(jedná se o pokrač. ID 3008925 - pozn. pořiz.)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě daného úseku, byly dílčí korekce v částech daného úseku (zejména úprava výškové regulace), tj. nikoliv vymezení opatření k omezení hluku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029709

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 314, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 11

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Přímo graficky v Metropolitním plánu vymezit tunelový úsek zahloubené ulice V Holešovičkách stejně jako je vymezen tunelový úsek pro ulici Spořilovská.

Odůvodnění

Územní plánování je relevantním nástrojem, který může a musí řešit problémy dané oblasti (hluk a smog) a proto je nadměru žádoucí, aby tento tunel byl v plánu zakreslen.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice V Holešovičkách, byly dílčí korekce v místě její trasy (zejména úprava hranice lokalit s obytným využitím, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava ulice V Holešovičkách, a to včetně způsobu jejího vedení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Požadavek na snížení dopravního zatížení a humanizaci městské třídy V Holešovičkách je relevantní, ale kvalitativní změny lze dosáhnout pouze realizací souvisejících veřejně prospěšných staveb a dalších dopravních opatření v rámci dopravní politiky města v souladu s nadřazenou dokumentací.

Není žádnou objektivní povinností plánu nabízet řešení všech podobných situací prostředky, které jsou v kompetenci a působnosti územně plánovací dokumentace nebo dovozovat, že zrovna vybrané technické opatření (zmiňován je tunel) je objektivně nejlepším a jediným možným řešením, aniž by byly známy a vyhodnoceny důsledky mimo rozsah takové stavby. Dle čl. 118 Metropolitní plán graficky rozlišuje koridory pro komunikace vedené na povrchu a pro komunikace vedené v tunelu, resp. komunikace zakryté. Toto rozlišení označuje závazný minimální rozsah podpovrchových úseků. Části komunikací mohou být realizovány jako podpovrchové, případně stávající komunikace mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Metropolitním plánem. Výhledové zakrytí ulice

V Holešovičkách je tedy z pohledu regulativů MPP přípustné, přestože se nejedná o v současnosti preferované a technicky prověřené řešení.

Výsledky více v nedávné době zpracovaných studií nepotvrdili vhodnost sledovat alternativní řešení Městskému okruhu, doplnění dalšího tunelu k aktuálně sledovanému tunelu pod Bílou skálou a k Libeňské spojnici není jednoduše technicky realizovatelné. Metropolitní plán respektuje řešení zakotvené v nadřazené dokumentaci a vymezuje koridor Městského okruhu, který odpovídá dokumentaci pro územní rozhodnutí. Ulice V Holešovičkách je vymezena jako stávající dopravně významná komunikace a zároveň veřejné prostranství, třída metropolitní úrovně. Toto vymezení umožňuje a předjímá postupnou kultivaci podoby ulice a navazujících veřejných prostranství, nicméně konkrétní dopravní opatření na komunikacích je mimo podrobnost územního plánu. Posouzení přípustnosti, vhodnosti a účelnosti požadovaného řešení je tedy v obdobných situacích v kompetenci příslušných úřadů i samosprávy města.

Dopady dopravní koncepce MPP na životní prostředí byly komplexně a podrobně prověřeny v rámci VVURÚ.

Vymezení koridorů není možné bez kontextu porovnávat mezi sebou, kapacity komunikací nejsou jediným argumentem pro jejich vedení v tunelu. Vymezení Břevnovské radiály v tunelu (pod Patočkovou ulicí) vyplývá z nadřazené dokumentace a bylo potvrzeno v rámci projednání. Vymezení koridoru v tomto případě umožňuje terénní konfigurace, technická realizovatelnost, specifická poloha ve městě, ale důležitý je také fakt, že se jedná o dlouhodobě sledovaný a projekčně prověřený záměr. Na území Prahy je nicméně možné nalézt více příkladů méně zatížených komunikací v tunelu a více příkladů zatížených komunikací na povrchu - odkaz na jiná místa a jiné koridory není relevantní, vždy se jedná pouze o příklad. Každý prvek nadřazené díře je nutné posuzovat individuálně včetně komplexních dopadů a vztahů.

Námítka

ID 3029710

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 314, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 12

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Zrušit stávající statuty Městského a Pražského okruhu + Prosecká radiála, které dnes ulice V Holešovičkách paralelně vykonává.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice V Holešovičkách, byly dílčí korekce v místě její trasy (zejména úprava hranice lokalit s obytným využitím, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv změna koncepce dopravní infrastruktury nebo úprava ulice V Holešovičkách, a to včetně způsobu jejího vedení, ani úprava systému pozemních komunikací, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3029711

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 161, 315, 855, 314, 698, 113, 026, 870

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 13

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Zrušit Metropolitním plánem navrhované navýšení výškové regulace v oblasti kolem ulice V Holešovičkách pomocí překlasifikování této komunikace z Metropolitní třídy na Městskou třídu (viz výše) v zájmu zachování unikátního vilového charakteru lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavku na změnu zatřídění ulice V Holešovičkách z Metropolitní třídy na Městskou třídu se nevyhovuje, neboť její zařazení v MPP odpovídá významu této komunikace v rámci celoměstské dopravní struktury a širších urbanistických vztahů.

Navržená výšková regulace nebude upravena. MPP v dané lokalitě stanovuje cílový charakter založený na homogenním výškovém uspořádání zástavby. Lokalita je přitom vymezena jako stabilizovaná, což znamená, že se nepředpokládají zásadní změny jejího prostorového ani funkčního charakteru.

Cílem navržených regulativů je naopak zachování stávajícího prostorového uspořádání a charakteru území, včetně jeho vilového rázu. Nastavená regulace neumožňuje takové zásahy, které by vedly k narušení této struktury, a zajišťuje kontinuitu se stávající zástavbou.

V západní části území je návrh ploch a výškové regulace koordinován s územní studií Pelc-Tyrolka, čímž je zajištěna návaznost na řešení širšího území.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029712

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 314, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 14

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Osadit oboustranně nově vzniklý prostor zúžené komunikace (1+1 pruh) alejemi / stromořadím, tak jak tomu bylo před zabráním soukromých zahrad pro potřebu výstavby dálnice, která zde dnes stojí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice V Holešovičkách, byly dílčí korekce v místě její trasy (zejména úprava hranice lokalit s obytným využitím, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava ulice V Holešovičkách, a to včetně způsobu jejího vedení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029713

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 314, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Připomínka 15

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Zachovat stávající poměr mezi obytnou a smíšenou oblastí a nezvyšovat koeficient zastavitelnosti nad 30%. Zajistit typ stability lokalit na stabilizovanou chráněnou i s ohledem na zónu památkově chráněného území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Ulice a její široké okolí je součástí stabilizovaného území. Platí regulativy MPP. Cílový charakter je odvozen od stávajícího charakteru. Pořizovatel odkazuje na znění článku 70 Textové části: zejm. "(1) Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a odst. 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby."

Pořizovatel odkazuje na znění článku 93 Textové části: zejm. "(5) Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní."

Námítka

ID 3029714

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 314, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Importovaná - Připomínka 16

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Existující zahrady a proluky v ulici zachovat bez možnosti zástavby s cílem zachovat původně zamýšlený charakter zahradního města.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Ulice a její široké okolí je součástí stabilizovaného území. Platí regulativy MPP. Cílový charakter je odvozen od stávajícího charakteru. Pořizovatel odkazuje na znění článku 70 Textové části: zejm. "(1) Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a odst. 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby."

Pořizovatel odkazuje na znění článku 93 Textové části: zejm. "(5) Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní."

Námítka

ID 3029715

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Importovaná - Připomínka 17

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Přidat více kategorií pro výškové rozlišení budov ve stabilizovaném prostředí. Současné kategorizování v Metropolitním plánu je nedostatečné a necitlivé ke starší zástavbě, neboť prakticky povoluje až několikanásobně vyšší podlažnost.

(jedná se o pokrač. ID 3008925 - pozn. pořiz.)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP.

Dále pořizovatel uvádí že je vždy nutné, v daném místě, posuzovat všechny regulativy Metropolitního plánu současně.

Námítka

ID 3029716

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Importovaná - Připomínka 18

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

Vyčlenit plochy pro P+R parkoviště na příjezdových tepnách na okraji / vjezdu Prahy. Tyto místa propojit efektivní a nadřazenou MHD.

(jedná se o pokrač. ID 3008925 - pozn. pořiz.)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu již vymezuje plochy a zařízení typu P+R v odpovídajících polohách na okraji města a v návaznosti na systém veřejné hromadné dopravy. Vymezování těchto kapacit je řešeno v širších souvislostech dopravní obsluhy a vazeb na nadřazenou dopravní infrastrukturu. Podrobněji viz kapitola 9 textové části Odůvodnění (K článku 125).

Koncepce parkování P+R včetně nově stanovených kapacit je v návrhu MPP v reálné míře zakotvena. Systém záchytu osobních vozidel s cílem jízdy na území Prahy má přeshraniční rozměr, neboť výstavbu parkovišť u železničních stanic a zastávek, případně u lokálních autobusových nádraží, je nutné realizovat už na území Středočeského kraje. Návrh MPP vymezuje i nové záměry, vychází přitom ale u každé jednotlivé plochy z prověření, zda je ve vhodném vztahu k veřejné dopravě a možnosti přestupu na kapacitní kolejovou dopravu s ohledem na udržitelnost dopravy.

Kapacity navrhovaných P+R jsou odvozeny z prostorových a typologických možností lokalit z hlediska začlenění do struktury města, vyvolaného objemu dopravy na příjezdových trasách

a hodnocení dopadů na složky životního prostředí. Návrh vychází z dopravního modelu města a dopravně-inženýrských údajů TSK HMP pro jednotlivé sektory na komunikacích překračujících hranice Prahy a metodiky odvození bilancí poptávky.

Při návrhu P+R jsou zohledňovány konkrétní projekty, využití území i majetkoprávní podmínky apod. a navržené kapacity jsou odůvodněné. Návrh MPP přispívá k dosažení strategického cíle (Strategický plán hl. m. Prahy, 2016) - rozvoj systému P+R. Preferováním veřejné dopravy je koncepčně podporována udržitelná mobilita.

Návrh MPP stanovuje za základ integrovaného systému veřejné dopravy provázaný systém metra, železniční dopravy a tramvajové dopravy jako prostředků kapacitní kolejové dopravy doplněný o síť městské a regionální autobusové a trolejbusové dopravy a záchytných parkovišť P+R. Navrhuje posílení významu a konkurenceschopnosti veřejné dopravy s přesahem integrovaného systému do Středočeského kraje v kontextu postupného snižování individuální dopravy na komunikační síti.

Námítka

ID 3029718

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 751

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Importovaná - Připomínka 20

Vyjádření

6. Požadujeme vymezit pěší prostupnost mezi Prahou 3 a 8 do lokality 751 / Trať nové spojení a vymezit městský park ve zbytkovém prostoru mezi drahami.

OdůvodněníZdůvodnění:

Železnice je v této části města velkou bariérou a pěší propojení mezi Prahou 3 a 8 je nedostatečné. V oblasti Palmovky vzniknout tisíce nových bytů, dojde k úbytku zeleně a rekreačních ploch v lokalitách 500/Invalidovna (Čechie) 068 / Rohanské nábřeží, 069 / Palmovka. V této lokalitě je přitom spousta zbytkových fragmentovaných ploch, které by v případě lepší integrace do města mohli sloužit jako park pro aktivní rekreaci včetně hlukově náročných aktivit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Lokalita je určena primárně pro nadřazenou a pro město kritickou železniční síť, jejíž další posílení, např. vymezením koridoru 630/-/62, je základním předpokladem pro udržitelný rozvoj města, součástí návrhu je na základě dohody s dotčeným orgánem i vymezení plochy pro železniční odstavce Nové spojení (630/751/1052). Celé území je v rámci lineární lokality rezervováno pro rozvoj železniční dopravy na základě studie proveditelnosti železničního uzlu Praha a vyhledávací studie odstavců železniční dopravy. MPP respektuje požadavky stanoviska DO - ministerstva dopravy - a v tomto území přímo vymezuje plochu pro realizaci odstavných ploch Nové spojení

630/751/1052. Pěší propojení je vymezeno. Vymezení veřejného prostranství, nových lávek nebo dalších pěších propojení by budoucí dopravní využití omezovalo. Pěší propojení je při budoucím prověření možné realizovat i nad rámec vymezení MPP, pokud neomezí popsany záměr.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména vymezení navrhované konvenční železniční tratě, vymezení koridoru pro dopravní infrastrukturu, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na vymezení městského parku, a tudíž lze konstatovat, že ve věci požadavku na vymezení městského parku se nejedná o měněnou část.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029720

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Importovaná - Připomínka 22

Vyjádření

8. Podporujeme plánované lávky na libeňskou kosu (640/-/82, 640/-/83, 640/-/41) a dále požadujeme vyznačit severní cíp Libeňského ostrova jako nezastavitelnou rekreační lokalitu a vyznačit pěší průchodnost.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Libeňská kosa je nyní přístupná pouze ze strany Libeňského mostu. Podporujeme vznik lávek, které toto území zpřístupní z více stran a uvolní jeho rekreační potenciál.

Severní cíp Libeňského ostrova požadujeme označit jako nezastavitelnou rekreační lokalitu, aby nebylo bráněno průtoku vody při povodních, nikoliv jako plochu dopravní infrastruktury a dále vymezit požadujeme zajištění jeho průchodnosti.

Vzhledem k absenci uliční sítě a fragmentaci zelených ploch, požadujeme doplnit pěší průchodnost mezi plochami nestavebních bloků tak, aby byly propojeny do jednoho systému a byla zajištěna průchodnost územím.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029722

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 068, 069

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Importovaná - Připomínka 24

Vyjádření

10. Požadujeme snížit podlažnost transformační plochy 411/069/2025 Palmovka na šest podlaží, umístit plovoucí značku občanské vybavenosti a parku.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Metropolitní plán navrhuje na východní straně křižovatky Palmovka šestipodlažní regulaci, zatímco na západní straně křižovatky osmipodlažní. Požadujeme, aby byla regulace sjednocena na 6 pater na obou stranách křižovatky a aby byla do transformační plochy umístěna plovoucí značka občanské vybavenosti a parku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Z hlediska výškové regulace jsou měněnou částí pouze čtverce s 12 RNP.

Návrh ploch a výškové regulace vyplývá z vážení veřejných zájmů. Kapacity ploch poskytované Metropolitním plánem jsou kompenzovány veřejným zájmem - vymezením občanské vybavenosti a parku. Výšková regulace 12 RNP je navržena v místech, kde v ÚP SÚ je navrženo smíšené využití s kódem míry využití S, kde ÚP SÚ koeficienty KPP a KZ stanovuje konkrétní změnou ÚP SÚ; jde o kontinuitu s ÚP SÚ. Návrh ploch a výškové regulace byl zároveň koordinován s Územní studií Palmovka. Městský park i občanská vybavenost jsou v ploše již vymezeny.

Ostatní čtverce s výškovou regulací 8 RNP nemohou být v rámci opakovaného veřejného projednání řešeny - nejsou měněnou částí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029723

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 024, 723

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Importovaná - Připomínka 25

Vyjádření

11. Požadujeme vyjmout stávající zahrádkovou osadu z transformační plochy a zobrazit ji jako plochu Zahrádkové osady, tak jak to bylo v Metropolitním plánu, předloženém k veřejnému projednání v roce 2022.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Území slouží jako rekreační oblast pro v budoucnu hustě zastavěné území Palmovka. Území je špatně přístupné, současné využití je ideální. Dle zákona o podpoře zahrádkářské činnosti (č. 221/2021 Sb.) je zahrádkářství veřejně prospěšná a společensky žádoucí aktivita. Město, které se hlásí k ekologické a sociální odpovědnosti, by mělo být garantem jejího zachování, nikoli překážkou. Zahrádkové osady přinášejí městu úspory nákladů na údržbu zeleně (nízkonákladová kvalitní údržba) a navíc generují příjem z nájemného. Zrušením osad hrozí riziko nejen zhoršení místní situace (zanedbání péče, vybydlení), ale s tím související zvýšení výdajů na jejich údržbu. Mají zásadní ekologický a klimatický význam v městské krajině. Zlepšují mikroklimatické podmínky města, zachycují prach, ochlazují prostředí a podporují biodiverzitu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci komplexních úprav okolí byla i v souvislosti s připomínkami MČ Praha 8 rozšířena transformační plocha s rekreačním využitím o sousedící nestavební blok zahrádkové osady pro budoucí sportovní

využití v souvislosti se zvýšením kapacity zástavby v území a v souvislosti se zrušením sportovních ploch u kolejí pro využití jako železniční odstavy. Jedná se o pozemky ve vlastnictví města, což je předurčuje k využití v souladu s veřejným zájmem.

V souladu s vypořádáním požadavku městské části v rámci veřejného projednání je z důvodu úbytku sportu v území rozšířeno vymezení transformační plochy rekreační i na plochu zahrádkové osady. S ohledem na celkovou koncepci a poptávku po plochách sportu a tedy s ohledem na veřejný zájem pořizovatel i v rámci opakovaného veřejného projednání považuje takový návrh ploch za optimální.

K narušení legitimního očekávání nedochází, jelikož v dosavadním ÚP SÚ je na cca jedné třetině předmětné plochy navržena zastavitelná plocha sportu (SP) a na zbytku plocha sady zahrady a vinice (PS) a zeleň městská a krajinná (ZMK), jejichž primárním využitím nejsou zahrádky (zahrádková osada).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného

projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti

není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry

a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029727

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 117, 118, 209, 511, 702

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Importovaná - Připomínka 29

Vyjádření

15. Požadujeme zanést pěší prostupnost skrz areál PN Bohnice do struktury města (segment 702)

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Areál PN Bohnice pokrývá rozsáhlé území a v současnosti vytváří neprostupnou bariéru mezi částmi Bohnic a Čimic. Požadujeme lepší začlenění areálu do struktury města, posílení pěších propojení skrz areál a vymezení pěší prostupnosti v místě stávajících (zavřených i otevřených) vstupů a dále v ose hráze Čimického rybníka, který je připravován v rámci kontribucí sousedního developerského projektu.

Příloha: vyznačení pěší prostupnosti

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv vymezení prostupnosti skrz areál Nemocnice Bohnice, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že jde o areál Psychiatrické nemocnice, jehož přístupnost se řídí provozním fungováním areálu. Zásah do provozu areálu nebyl vyhodnocen jako převažující zájem v území a územní plán není vhodnou platformou pro takovou dohodu.

Námítka

ID 3029701

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 699

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

1. Požadujeme v areálu Akademie věd na Ládví vymezit pěší prostupnost v návaznosti na uliční síť a pěší cesty. (Lokalita 699 / Akademie věd I.).

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Areál AV ČR na Ládví pokrývá rozsáhlé území, kde není souvislá uliční síť. Proto je nezbytné zajistit pěší prostupnost skrz volné zelených plochy, aby byla garantována prostupnost územím v návaznosti na uliční síť a pěší cesty, tak aby případné oplocení areálu nevytvořilo bariéru v území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném areálu, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava vymezení pěší prostupnosti územím areálu Akademie věd ČR v návaznosti na uliční síť a existující pěší cesty, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3029729

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 572, 982, 117, 603, 924

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Importovaná - Připomínka 31

Vyjádření

17. Požadujeme vyznačit významné cyklotrasy a významné stavby pro bezmotorovou dopravu a vymezit pěší prostupnost v okolí Čimic (1,2) .

OdůvodněníZdůvodnění:

Čimice jsou od Dolních Chabers a Čimického lesa odděleny polem, který vytváří pro obyvatele neprostupnou bariéru. Vyšlapaná cesta v poli, která se po každém dešti promění v bahnitou stoku je nedostatečná.

Propojení (1) je navrženo v ose ulice Libčická, spojuje školní občanskou vybavenost v Čimicích, která má volnou kapacitu (30-40%) s transformační plochou 413/181/2613 v Dolních Chabrech, kde má vzniknout bydlení pro několik tisíc lidí, které dále zhorší tamní nedostatek míst ve školách. Navržené spojení může navázat v Dolních Chabrech na developerem zamýšlený park a jím vybudované cyklostezky. Vznikne tak bezpečné spojení, které umožní efektivně vyřešit problém s nedostatkem míst ve školách, spojí dvě oddělené lokality a otevře obyvatelům Chabers bezmotorový přístup do Čimického údolí. Pěší propojení je součástí studie Čimického přivaděče.

Propojení (2) je navrženo v prodloužení ulic Pešinova a Hovorčovická a nahrazuje lidmi vyšlapanou cestu v poli. Spojení lze vychýlit směrem na východ tak, aby šlo výhradně po městských pozemcích. Spojení zpřístupní obyvatelům Čimic rekreační oblast Čimický háj a navazující Dáblický háj. Dojde k napojení Čimic na páteřní cyklostezku A270. Do budoucna může toto spojení hrát významnou

roli. V případě vybudování cyklo obchvatu Čimic (viz Námitka č. 18) by vznikla oddělená cyklostezka ve stávající ploše ZMK okolo Čimic, která by vedla cyklisty mimo frekventovanou a topograficky náročnou ulici Čimická a sloužila by Čimicím i Chabřům pro dopravu na kole do centra a k Vltavě.

Příloha: Vyznačení propojení

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace a úprava trasy sběrné komunikace městského významu, tj. nikoli změna ve vymezení cyklotras a propojení v prostoru mezi Čimicemi a Dolními Chabry, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP vymezuje síť cyklotras, které vnímá jako nadřazené trasy. Tedy koncepční páteřní vazby cyklistické sítě, nikoli úplný výčet všech možných cyklistických tras. Podkladem pro vymezení byl primárně dokument Systém celoměstských cyklotras, které však pro potřeby územního plánu přizpůsobuje dohodám v území a dalším vrstvám územního plánu. Ne všechny trasy jsou proto přebírány v plném rozsahu nebo v totožném vedení. Prostupnost území přitom MPP nevymezuje jedním nástrojem, ale prostřednictvím kombinace vzájemně provázaných principů a regulativů a cyklotrasy je možné realizovat i bez přímého vymezení. Propojení je možné realizovat i klidnými uličními prostranstvími.

MPP stanovuje dostatečné podmínky, aby bylo téměř všechny ulice nutné přizpůsobovat pěší a cyklistické dopravě, takže vybírat konkrétní z ulic pro vedení celoměstských spojek není účelné. Z celoměstského pohledu jsou významné hlavně radiální spojení z centra směrem do periferie a jejich propojení. Cyklodoprava je dnes jednak na dobré úrovni a jednak musí být řešena v detailu, v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Není nutné řešit detail už na úrovni MPP.

Námítka

ID 3029730

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 924, 117, 118, 904

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Importovaná - Připomínka 32

Vyjádření

18. Požadujeme zachovat a rozšířit stávající prstenec funkční plochy ZMK okolo Čimic a zařadit ji do Městské parkové plochy sadové a vymezit významnou cyklostezku.

OdůvodněníZdůvodnění:

Zdůvodnění

Požadujeme zařadit krajinné rozhraní mezi ul. Pekařova a Čimickým hájem do Městské parkové plochy sadové, které vytvoří přirozený a prostupný přechod zástavbou a lesem.

Požadujeme zmenšit šířku transformační plochy 413/118/2785 tak, aby na zadní části pozemků směrem do krajiny vznikl pět metrů široký pás městské parkové plochy sadové. Tento pás zajistí přirozený přechod zastavěného území Čimic do otevřené krajiny umožní vznik stezky a cyklostezky s alejí.

Požadujeme rozšířit tento pás po celém obvodu Čimic tak, aby vznikl ucelený systém oddělených cest pro pěší a cyklisty, který by propojil Čimický háj, Draháňské údolí, Čimické údolí, Dolní Chabry a Čimice a vytvořil tak jednu velkou propojenou rekreační oblast.

Tímto pásem navrhujeme vést cyklotrasu, která nabídne kvalitní cyklistické propojení Čimic s městem mimo uliční síť v příznivé morfologii (téměř rovina).

Příloha: pěší a cyklistická propojení (červeně)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Připomínkované území je vymezeno jako otevřená krajina, ve které není možné vymezit veřejné prostranství - park s městskou parkovou plochou. Území se nicméně nachází v krajinném rozhraní, ve kterém je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. V tomto území je také možné zvyšovat systém ekologické stability a i bez přímého vymezení provádět požadované krajinné úpravy. Úzký pás ZMK z platného ÚP SÚ byl vymezen účelově bez vztahu ke skutečnému stavu území, k dosažení cíle vybavovat krajinu rekreačním zázemím a vytvářet vhodné nástupy a přechody do krajiny; nastavuje MPP vhodnější podmínky. MPP vymezuje významné cyklotrasy v návaznosti na Systém celoměstských cyklotras a navazuje na stávající základní kostru cyklotras v území. Smyslem je zajistit ucelenou a souvislou nadřazenou cyklistickou síť. Cyklotrasa severně od Čimic směrem na dolní Chabry je vymezena. Prostupnost území není v MPP určována jediným regulativem, ale kombinací více vzájemně provázaných principů. Vymezené významné prvky bezmotorové dopravy tvoří nadřazenou síť, kterou je možné – v souladu s regulativy MPP – dále doplňovat o další trasy a stavby pro pěší a cyklisty, a to bez přímého vymezení. Bezmotorová doprava se totiž nachází na hranici podrobnosti MPP, a ten nemůže nakreslit kompletní síť všech pěšin a stezek. Z tohoto důvodu není účelné předjímat trasování místních cyklotras a tyto nebudou nad rámec schváleného systému vymezeny. Je vhodnější je řešit ve větším detailu. Vymezení cyklotrasy přes areál léčebny s omezeným režimem přímo v územním plánu nepovažujeme za vhodný. Cyklodoprava je dnes jednak na dobré úrovni a jednak musí být řešena v detailu, v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Není nutné řešit detail už na úrovni MPP.

Námítka

ID 3029731

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 981, 509, 982, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Importovaná - Připomínka 33

Vyjádření

19.Požadujeme zlepšení prostupnosti pro člověka i zvířata z Ďáblického háje do Čimického háje přes Ústecku ulici formou rozšíření šířky ploch otevřené krajiny jdoucí k Ústecké ulici.

OdůvodněníZdůvodnění:

Požadujeme lépe propojit Čimický háj a vrch Ládví, Požadujeme vytvořit široký pás zeleně jdoucí z obou stran až k ústecké ulici vzhledem ke koridoru ÚSES.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP navrhuje v daném místě přírodní rozvojovou plochu, která umožňuje realizaci propojení krajinných ploch v maximálním rozsahu s ohledem na právní stav a dohody v území a to bez určení konkrétní plochy podrobnějšího strukturálního členění. Propojení ploch v návrhu zajišťuje i zmíněný biokoridor ÚSES vymezený k upřesnění. Šířku vymezeného biokoridoru i šířku pásu otevřené krajiny považujeme za dostatečnou, v území se již dnes nachází zástavba. Návrh je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy).

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále
v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029732

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 904, 959, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Importovaná - Připomínka 34

Vyjádření

20. Požadujeme vymezit pěší prostupnost skrz areál Dynamitky a zajistit průchodnost Čimickým údolím k Vltavě a vyznačit významnou cyklostezku od Vltavy do Čimic.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Čimické údolí má velký rekreační potenciál, který však není využit, kvůli nemožnosti dojít údolím až k Vltavě. Proto je z údolí využívána k rekreaci jen jeho horní část.

Požadujeme zajištění prostupnosti Čimickým údolím kolem Čimického potoka skrz areál Dynamitky, který vytváří zbytečnou bariéru v tomto přírodním území a znemožňuje plnohodnotné využití údolí.

Čimické údolí, má velice příznivý sklon terénu pro vedení cyklostezky. Je to ideální způsob jak napojit Čimice na cyklotrasu A2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP umožňuje realizovat propojení i pokud není přímo graficky vymezeno (článek 88 Textové části). Zároveň se daný požadavek na prostupnost nachází v krajinném rozhraní ve kterém je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území a tedy i prostupnosti (článek 109 Textové části). V nezastavitelné rekreační lokalitě (článek 65 Textové části), nebo

ploše je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy jako jsou například přípojky a účelové komunikace. Požadovaná cyklotrasa není obsažena ve schváleném Systému cyklotras, který je podkladem pro vymezení systému (není nadřazenou nebo jinou významnou sledovanou trasou).

MPP vymezuje síť cyklotras, které vnímá jako nadřazené trasy. Tedy koncepční páteřní vazby cyklistické sítě, nikoli úplný výčet všech možných cyklistických tras. Podkladem pro vymezení byl primárně dokument Systém celoměstských cyklotras, které však pro potřeby územního plánu přizpůsobuje dohodám v území a dalším vrstvám územního plánu. Ne všechny trasy jsou proto přebírány v plném rozsahu nebo v totožném vedení.

Prostupnost území přitom MPP nevymezuje jedním nástrojem, ale prostřednictvím kombinace vzájemně provázaných principů a regulativů a cyklotrasy je možné realizovat i bez přímého vymezení. MPP stanovuje dostatečné podmínky, aby bylo téměř všechny ulice nutné přizpůsobovat pěší a cyklistické dopravě, takže vybrat konkrétní z ulic pro vedení celoměstských spojek není účelné. Z celoměstského pohledu jsou významné hlavně radiální spojení z centra směrem do periferie a jejich propojení. Cyklodoprava je dnes jednak na dobré úrovni a jednak musí být řešena v detailu, v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Není nutné řešit detail už na úrovni MPP.

Námítka

ID 3029733

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 960, 903, 239, 922, 572, 924, 923, 904, 961, 980

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | Importovaná - Připomínka 35

Vyjádření

21.Požadujeme zanést tunelovou variantu severní části Pražského okruhu pod Čimickým údolím, tak jako je u SOKP 520.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Pokud musí být Pražský okruh realizován ve své jižní variantě, tak jedině ve variantě tunelu pod Čimickým údolím, s vypuštěním MÚK Rybářka a snížením mostu přes Vltavu. Jedině tak dojde k minimalizování negativního vlivu stavby a ochránění cenné přírodní a krajinné oblasti, která je hojně rekreačně využívána. Tunelová varianta představená IPRem je jedinou šancí, jak postavit severní část okruhu v dohledné době.

Příloha: tunelová varianta (zeleně) - IPR + HMP

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Vymezení návrhu koridoru úseků SOKP 518 a 520 bylo stanoveno na základě aktuální projektové dokumentace oprávněného investora Ředitelství silnic a dálnic a požadavku dotčeného orgánu Ministerstva dopravy. Tato dokumentace byla prověřena v řízení EIA a získala kladné stanovisko v září 2024. Tato varianta s ohledem na složitou krajinnou morfologii část úseku umisťuje do tunelu, část naopak vede po povrchu nebo mostech.

Vedení trasy bylo v předmětném místě upraveno a vedeno tak, aby se snížil vliv na přírodně cenné Drahaňské údolí, do MPP tak byla zapracována změna platného ÚP SÚ Z 3640. Je respektována nadřazená dokumentace ZÚR.

Nadto byla zpracována Krajinářsko-urbanistická a architektonická studie PRAŽSKÝ OKRUH 518 a 519, která stanovuje konkrétní nadstandardní krajinářsko urbanistické úpravy okolí dálničního tělesa, aby byl zmírněn dopad stavby na okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č.

9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029734

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 960, 903, 239, 922, 572, 924, 923, 904, 961, 980

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | Importovaná - Připomínka 36

Vyjádření

22. Požadujeme vypustit MÚK Čimice a ochránit tak Čimice od tranzitní dopravy, dále zanést tunelovou variantu pražského okruhu pod Dražanským údolím

Odůvodnění

Zdůvodnění:

MÚK Čimice se nachází velmi blízko MÚK Dolní Chabry a tudíž je zbytná, Pozice MÚK Dolní Chabry je mnohem vhodnější, protože je napojena na kapacitní a širokou Ústeckou ulici. MÚK Čimice není napojena na kapacitní ulici, pouze přivede velké množství dopravy do rezidenční čtvrti. Čimická ulice není připravena na takový nárůst. V Čimicích je široká jen 13m. Po jejích stranách jsou 1-2 podlažní domy bez předzahrádky, které mají do ní orientovány obytné místnosti.

Prodloužením tunelu pod Čimickým údolím dále pod Dražanské údolí dle varianty představené MČ Dolní Chabry dojde k odstranění kolizního průchodu dálnice skrz přírodní park. Za Dražanským údolím může dálnice pokračovat v zářezu k MÚK Dolní Chabry. Finanční náročnost tohoto řešení je vykoupena dřívější možností realizace díky menšímu odporu obyvatel a finančních ztrátách v zácpách.

Příloha: trasa tunelu pod Čimickým a Dražanským údolím (červeně) - MČ Dolní Chabry

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení návrhu řešení úseků SOKP 518 a 520 bylo stanoveno na základě aktuální projektové dokumentace oprávněného investora Ředitelství silnic a dálnic a požadavku dotčeného orgánu Ministerstva dopravy. Tato dokumentace byla prověřena v řízení EIA a získala kladné stanovisko v září 2024. Tato varianta s ohledem na složitou krajinnou morfologii část úseku umisťuje do tunelu, část naopak vede po povrchu nebo mostech.

Vedení trasy bylo v předmětném místě upraveno a vedeno tak, aby se snížil vliv na přírodně cenné Drahaňské údolí, do MPP tak byla zapracována změna dosavadního ÚP SÚ Z 3640.

Je respektována nadřazená dokumentace ZÚR.

Nadto byla zpracována Krajinářsko-urbanistická a architektonická studie PRAŽSKÝ OKRUH 518 a 519, která stanovuje konkrétní nadstandardní krajinářsko urbanistické úpravy okolí dálničního tělesa, aby byl zmírněn dopad stavby na okolí.

Co se týče požadavku na vypuštění MÚK Čimice, pořizovatel konstatuje, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení

důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029736

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | Importovaná - Připomínka 38

Vyjádření

24.Požadujeme snížit výškovou regulaci z 8 podlaží na 4 podlaží u objektu občanské vybavenosti (bývalé prodejny spotřebního družstva Včela) na rohu ulic Tanvaldská/Střelničná u tram. zastávky Štěpničná (segment 506)

OdůvodněníZdůvodnění:

Současný návrh umožňuje postavit na části bývalé včely 8 podlažní dům. Z toho důvodu požadujeme snížení podlažnosti z 8 podlaží na čtyři podlaží (pro stávající dům to nic neznamená) V případě kladného vyřízení naší námítky navrhujeme sjednotit výškovou regulaci západní části včely také na čtyři podlaží.

Příloha: vyznačení místa

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029702

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 699

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

2. Požadujeme vyznačit celou lokalitu 870 / Okrouhlík jako nezastavitelnou a převést část území ze segmentu 699 do segmentu 870.

OdůvodněníZdůvodnění:

Park Okrouhlík je v Metropolitním plánu neústrojně rozdělen do dvou segmentů: 870/Okrouhlík, (spodní, jižní část) 648/Akademie věd I. (vrchní severní část).

Jižní část parku poměrně prudce spadá směrem do údolí Vltavy. Dvě hlavní cesty na východě i západě vedou esovitě směrem vzhůru k severní části, kde je pěší komunikace pod ulicí nad Okrouhlíkem, která je propojuje. Tato komunikace a přilehlá část je už v segmentu Akademie věd I. Do této pěší komunikace z ulice Nad Okrouhlíkem ústí několik pěších cest (cca pět) které jsou využívány pěšími i cyklisty. Propojení vrchní, severní, části parku s obytnou zónou je dostatečné. Tvzení segmentu 648 o zlepšení komunikace s parkem není odůvodněné. Vrchní, spíše rovinatá část je porostlá vzrostlými stromy, některé mohou být starší než 50. let. To byl také důvod proč při výstavbě sídliště v ulici nad Okrouhlíkem (Galerie nad Vltavou) nebyla povolena výstavba domů směrem do parku. Navíc vyšší stromy vytvářejí clonu při pohledech z údolí Vltavy a snižují tak výšku zástavby. Lze srovnat s opačným případem u sídliště Bohnice. Severní, rovinatá část parku je také lépe využitelná k procházkám a rekreaci, což také lépe chrání chráněné území, které se nachází ve svahu.

Vymezení území jako zastavitelné nestavební považujeme za nesystémové vzhledem k tomu že blízké lokality stejného charakteru (883/Prosecké skály, 882/Vinice Machálka, 894/Nad Trojou) jsou nezastavitelné.

Z těchto důvodů požadujeme zachovat ochranu parku Okrouhlík jako celku, který by měl zůstat nezastavitelný, a nerozdělovat jej do dvou oddělených částí Metropolitního plánu. Převést tedy část parku Okrouhlík, která je vedena v segmentu Akademie věd I. do segmentu Okrouhlík.

Příloha: Vyznačení žádaného stavu

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029738

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | Importovaná - Připomínka 40

Vyjádření

26. Požadujeme posunout hranici veřejné vybavenosti u polikliniky Čumpelíkova a vyjmout z ní současnou zeleň vedle polikliniky (segment 506).

OdůvodněníZdůvodnění:

Zeleň u severní hrany polikliniky Čumpelíkova zde plní izolační, ochrannou funkci a slouží k rekreaci obyvatel sousedních panelových domů. Plocha veřejné vybavenosti by se měla omezit na budovu polikliniky Čumpelíkova

Příloha: nová hranice občanské vybavenosti

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029740

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 114, 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | Importovaná - Připomínka 42

Vyjádření

28. Požadujeme snížit výškovou regulaci v místě bývalé MŠ na dvě podlaží a zároveň vyznačit MŠ jako plochu občanské vybavenosti (segment 510)

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Požadujeme návrat k původní dvoupodlažní podlažnosti v Metropolitním plánu prezentovaném při veřejném projednání v roce 2022.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace bylo v rámci návrhu Metropolitního plánu přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP).

Předmětná plocha (při ul. Čimická a Písečná) je součástí modernistické struktury sídliště Šutka a zároveň stabilizovaného území. Stanovená výšková regulace (12RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku stávající zástavby a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ HMP se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozuje primárně od

charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v územně analytických podkladech. Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu).

Pro stabilizované území, dle čl. 70 textové části Metropolitního plánu dále platí, že zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Dle čl. 98 odst. 2) textové části Metropolitního plánu dále platí, že ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029741

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | Importovaná - Připomínka 43

Vyjádření

29. Požadujeme v objektech zvaných Šutka (segment 510) transformační plocha 411/510/2460, snížit podlažnost na 3 podlaží a zastavitelnost na 25%.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Podporujeme individuální regulativ: V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost. V předchozí verzi metropolitního plánu byla podlažnost 2. Nesouhlasíme s navýšením na 6, které neodpovídá okolní zástavbě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP

k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ HMP. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území

a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je

samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029742

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | Importovaná - Připomínka 44

Vyjádření

30.Požadujeme snížit podlažnost navržené zástavby v místě garáží na sídlišti Šutka podél Čimické ulice na čtyři podlaží (segment 510)

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Požadujeme snížení navržené podlažnosti na místě objektů garáží v sídlišti Šutka z 12 pater na 4 podlaží, aby byl zachován charakter okolní zástavby.

Příloha: vyznačení místa

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029744

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | Importovaná - Připomínka 46

Vyjádření**32. Požadujeme snížit podlažnost navržené zástavby na křižení ulic Lodžská a K Pazderkám na šest podlaží (segment 511)****Odůvodnění**Zdůvodnění:

Navržená základní podlažnost (8 podlaží) ve skutečnosti znamená v tomto místě 10 podlaží. To rezignuje na vytvoření přechodu mezi lesem a sídlištěm, ani nevytváří městskou ulici, ani nedoplňuje stávající osmipodlažní domy podél sídliště. Proto požadujeme snížení podlažnosti na maximálně 6 pater.

Příloha: vyznačení místa

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029745

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 511, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | Importovaná - Připomínka 47

Vyjádření

33. Požadujeme zrušit plochu zahradnictví a vinice v nezastavitelném území (segment 961 / Vltava sever) z důvodu ochrany před zástavbou.

OdůvodněníZdůvodnění:

V území je velký tlak, jak toto nezastavitelné území zastavět. Proto je velmi nevhodné zde navrhovat plochu zahradnictví a vinice.

Příloha: vyznačení místa

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Daná plocha se nachází v zastavěném území dle článku 6 Textové části MPP - MPP vymezuje zastavěné území na základě stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně. Daná plocha je v souladu s reálným stavem v území a zároveň dle katastru nemovitostí je celá plocha vedená jako vinice a v tomto případě je MPP také v souladu.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029746

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 209

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Název | Importovaná - Připomínka 48

Vyjádření**34.****Požadujeme snížit podlažnost v transformační ploše
411/209/2485 na dvě podlaží.****Odůvodnění**Zdůvodnění:

V území byly navrženy dvě změny územního plánu (Z399 a Z3510), které navrhuji změnit území na zastavitelné s mírou využití OB-C. Aktuální stavební projekt společnosti Ekospol počítá na daném pozemku se 17 budovami, což neodpovídá kapacitě jediné přístupové komunikace a znamenalo by to neúměrnou zátěž individuální automobilovou dopravou pro vesnickou památkovou zónu Starých Bohnicích. Zástavba by měla rovněž zásadní negativní dopad na panorama památkové zóny a stávající zeleň. Proto navrhujeme pro eliminaci dopravních problémů snížit kapacitu zástavby na dvě podlaží, která odpovídá okolní zástavbě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je nastavena adekvátně dané kapacitě a struktuře konkrétní TR plochy. Kapacita a výšková regulace byla koordinována se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3510. Technické parametry komunikace budou předmětem následných řízení. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029747

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 209

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Název | Importovaná - Připomínka 49

Vyjádření

35. Požadujeme snížit podlažnost transformační plochy 411/209/2100 na dvě podlaží.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Staré Bohnice – Transformační plocha 411/209/2100 – „Transformace pozemků bohnické farnosti“ – Vltavská vyhlídka s.r.o. (Central Group) – předimenzovaná zástavba 2–4 podlaží naprosto neodpovídá charakteru původní vesnické struktury v těsném sousedství. Objemem a výškou zástavby by došlo k zásadnímu narušení památkové lokality celopražského významu, stejně jako nárůstem intenzity dopravy při nedostatečné kapacitě místních komunikací.

Pořizovaná změna zeleň městská a krajinná /ZMK/; zvláštní - ostatní s kódem míry využití území C /ZVO-C/ na všeobecně obytné s kódem míry využití území D /OV-D/ zatím nebyla ukončena. Developer navrhuje jedinou výraznější výsadbu zeleně na cizím pozemku č. 92/1 v majetku hl. města Prahy, počítá tak se započtením plochy cizích pozemků pro výpočet koeficientů míry využití území umělým navýšením předepsaného koeficientu zeleně. Z výše uvedených důvodů navrhujeme výškovou regulaci omezit pouze na 2 podlaží se zachováním míry využití území C.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V plochách byl usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválen návrh na pořízení změny 3867 dosavadního ÚP SÚ.

Změna 3867 byla zohledněna. Kapacity transformační plochy, prostorové regulativy a struktura transformační plochy byly s touto změnou koordinovány. Výšková regulace je nastavena adekvátně k dané kapacitě transformační plochy, výšková regulace nebude upravena (regulace odpovídá výsledkům dohod s dotčenými orgány). Návrhem ploch MPP a výškové regulace v tomto místě je zajištěn plynulý přechod mezi sídlištní a rodinnou zástavbou Bohnic.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029703

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 071

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

3. Požadujeme snížení podlažnosti v lokalitě 071 / Mazanka ze 6 na 3 podlaží a zrušení věží 10.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Návrh Metropolitního plánu předpokládá podle ulice Liberecká, směrem do stráně mezi ulice Davídkova, Lhotákova a Rakousova výstavbu objektů včetně věží až deset podlaží vysokých. V místě plánované zástavby je nyní zeleň, podobně jako je na druhé ve Starém Střížkově sad. Jde o oblast Mazanka, kde se nachází převážně dvoupodlažní rezidenční domy a pozůstatky původních vesnic. Za prvé by plánované věže výrazně narušily charakter lokality a celé přilehlé čtvrti vymezené ulicemi Davídkova, Střelníčná, Lhotákova, Rakousova, Na Slovance a Bedřichovská. Za druhé je lokalita zatížena hlukem a emisemi z Prosecké radiály, Za třetí území není vůbec dopravně přístupné.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Z hlediska výškové regulace je měněnou částí návrhu MPP pouze nejjižnější čtverec s 6 RNP. Návrh výškové regulace vychází z celkové urbanistické koncepce. Je navržena intenzifikace hmoty v návaznosti na komunikaci a její oddělení od stabilizovaného území. V celé ploše je stanovena podmíněnost plánovací smlouvou. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu

s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Ostatní čtverce výškové regulace a hladiny věží nejsou měněnou částí návrhu MPP - nemůže být řešeno v rámci opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029751

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 724

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 47

Název | Importovaná - Připomínka 53

Vyjádření

**39.Požadujeme zrušit a přemístit dočasnou betonárnu TBG
Metrostav v Libni v lokalitě 673 / Trojská brána**

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Betonárna se nachází v cenném území Trojské kotliny a vznikla jako dočasná (a dosud nelegální) stavba pro účely výstavby tunelového komplexu Blanka. Svou povahou a účelem betonárna nemůže dál existovat v tomto prostředí a je eventuálně vhodné najít jiné vhodnější místo, kde svým provozem nebude poškozovat charakter této rekreační a zelené lokality. Po přemístění betonárny na jiný náhradný pozemek dál od centra města je potřeba pozemek rekultivovat, aby splňoval nároky tohoto cenného území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané ploše, byla pouze úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava vymezení transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3029752

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 724, 315, 894, 846, 161, 845, 855

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 48

Název | Importovaná - Připomínka 54

Vyjádření

40. Požadujeme snížit výškovou regulaci na max. 6 regulovaných nadzemních podlaží a zachování ploch pro vysokoškolská zařízení a zeleně v transformační lokalitě 161 / Pelc-Tyrolka.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Přes charakter Velkého rozvojového území požadujeme radikálně snížit navrhované rozmezí podlažnosti v transformační lokalitě 161 / Pelc-Tyrolka na maximálně 6 regulovaných nadzemních podlaží (RNP). V návrhu Metropolitního plánu, zejména v částech 411/161/2364 a 411/161/2031 této lokality, je maximální počet RNP určen na 15, resp. 21, a tím hrubě nedodržuje charakter této a okolních vilových čtvrtí a zelených svahů přírodního parku Drahaň-Troja. Názorným příkladem jsou v tomto směru zejména realizované univerzitní budovy, které ukazují limity výškové zástavby oblasti: jestliže administrativní budovy MFF UK lze označit za měřítkově i kompozičně zdařilý vstup (jehož síla je mimochodem i v tom, že si zachovává svou solitérní pozici), budovy kolejí lze z odstupu let jednoznačně hodnotit jako výškově neadekvátní měřítku okolních přírodních svahů. Zároveň požadujeme zachovat stávající plochy určené pro vysokoškolská zařízení a zeleň a nezmenšovat je ve prospěch ploch určených pro smíšenou zástavbu o značných kapacitách.

Navrhované hodnoty max. podlažnosti v transformační lokalitě 161 / Pele - Tyrolka významně narušují převážně nízkou okolitou zástavbu v sousedních lokalitách zahradního města a nenávratně zničí unikátní městské panorama viditelné z protilehlých trojských svahů lokalit

Kuchyňka a V Holešovičkách. Panoramatické pohledy z těchto jižních svahů směrem na Holešovice a Karlín jsou již dnes částečně necitlivě narušeny osamocenými výškovými budovami MFF UK. Další výstavba s podobným výškovým profilem znehodnotí existující výhledy směrem do centra, nezapadá do plastičtějšího prostředí přilehlé vilové zástavby zahradního města a působí v daném prostředí cize, nepřírodně a nepříznivě. Navrhovaná výšková hladina lokality neúměrně zatěžuje a výrazně deformuje její krajinnou kompozici změnou její proporce a likviduje historickou strukturu místa. Navíc takto vysoká zástavba nejenže vizuálně zničí panoramatické pohledy na Holešovice a Karlín, ale také přivede do již tak dopravně exponované oblasti poblíž plánovaného městského okruhu další automobilovou dopravu a ještě víc ekologicky zatíží tuto lokalitu nadměrným hlukem a imisemi. Výšková zástavba bude působit jako další odrážecí hluku z automobilové dopravy směrem do kaňonovitého údolí, které protíná ulice V Holešovičkách, která je již dnes zatížená nadměrným hlukem překračujícím limity staré hlukové zátěže.

Území je součástí tzv. Trojské kotliny, která je cenným přírodním územím pražské říční krajiny celoměstského i nadregionálního významu s jedinečným charakterem, které by se mělo citlivě revitalizovat při zachování jeho ekologických i kulturních hodnot a propojit s dalšími zelenými plochami podél řeky.

Během participace veřejnosti na územní studii k danému území byly výše uvedené postuláty potvrzeny (odmítnutí výškových budov).

Zároveň požadujeme zakrytí Nové Povltavské a spojení kampusu s řekou, které pomůže také odstranit hluk a smog z území.

Navíc požadujeme nestavět v tomto území velkokapacitní parkoviště z důvodu již kolabující dopravy u Trojského mostu a přitáhnutí další automobilové dopravy do již tak IAD postiženého území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci předmětného území dochází k pořízení územní studie ÚS Pelc-Tyrolka, která podrobněji prověřuje urbanistické řešení včetně výškové regulace.

Pořizovatel předmětné územní studie je zároveň pořizovatelem MPP. Koordinace územně plánovací činnosti je úkolem pořizovatele daná stavebním zákonem a v rámci možností, které mu dávají procesní limity, tuto koordinaci provádí. Za tímto účelem došlo k zapracování

územní studie v procesu pořizování na základě aktuálního stavu poznání.

Výšková regulace tak byla nastavena dle rozpracované studie, návrh tedy nebude upraven a žádosti nebude vyhověno.

MPP nadále předpokládá fungování a další rozvoj areálu vysokoškolských kolejí, což jeho regulativy umožňují. Plochy stávající hodnotné zeleně byly zhodnoceny a jsou určeny k zachování. Zeleň menšího rozsahu je pak dále vymezena v územní studii.

Úprava proběhla na základě projednávané změny ÚP SÚ Z 3729 v koordinaci s územní studií Pelc-Tyrolka. Velkou část lokality tvoří areály vysokých škol a výzkumných zařízení, jejichž zánik nebo stěhování se nepředpokládá. Transformační plochy byly vymezeny pro možnost doplnění další zástavby a úpravy severozápadního areálu. Z kompozičního hlediska jde o významné území s vysokým rozvojovým potenciálem, jak naznačují samotné fragmenty výškových budov veřejné vybavenosti, dobré dopravní napojení a celková poloha lokality v rámci města. V této lokalitě je připravována zmíněná územní studie, v rámci které jsou koordinovány dílčí požadavky.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3029753

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 698, 845, 855

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 49

Název | Importovaná - Připomínka 55

Vyjádření**41.****Podporujeme nestavební charakter lokality 855 / Bílá skála a zároveň požadujeme její propojení s areálem Nemocnice Na Bulovce a vybudování důstojného vstupu****Odůvodnění**Zdůvodnění:

Bílá skála se opakovaně stává terčem nenápadných změn územního plánu s cílem změnit alespoň její část na zastavitelné obytné území. Proto podporujeme její cílový charakter zastavitelného nestavebního, stabilizovaného, rekreačního území s výhradní strukturou parkového prostranství.

Bílá skála je nyní přístupná pouze z dvou míst ulice Na Truhlářce. O těchto neoficiálních vstupech vědí ale stěží jen místní a pro ostatní obyvatelé Prahy jsou téměř neznámé. Proto požadujeme navržení nových pěších propojení skrz areál nemocnice a vybudování důstojných vstupů pro veřejnost např. z ulice Na Truhlářce.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je již obsažen v návrhu MPP. Mezi lokalitami je vymezeno pěší napojení. Pěší propojení a dále obě lokality mají stanovené typy struktur, které předpokládají stabilizaci a rozvoj veřejných prostranství.

Námítka

ID 3029754

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 50

Název | Importovaná - Připomínka 56

Vyjádření

42. Požadujeme více ochránit vilovou zástavbu čtvrti Rokoska v lokalitě 314 / V Holešovičkách v kontextu cílového charakteru lokality.

OdůvodněníZdůvodnění:

Vilová čtvrť Rokoska obklopující svahy ulice V Holešovičkách je charakterem zastavitelné, stabilizované, a obytné území se strukturou zahradního města. Tato hustě obydlená rezidenční lokalita je velmi cenná z hlediska existující prvorepublikové architektury. Přesto v ní dochází k nepochopitelnému bourání kvalitních prvorepublikových vil, které jsou často nahrazovány nekoherentními bytovými domy. Ty jsou často v příkrém kontrastu s okolitou zástavbou ať už z hlediska výškové hladiny (přidávání jednoho nebo dvou pater) nebo z hlediska hmoty nově vzniklých staveb.

Požadujeme doplnit do textu cílového charakteru lokality: vilová čtvrť s rodinnými domy s velkými zahradami a stanovit v procentech minimální podíl rostlého terénu.

Dnes z území mizí mnoho prvorepublikových vil a jsou nahrazovány necitlivým developmentem jak z hlediska výškové hladiny, tak z hlediska k místu necitlivé architektury.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Ulice a její široké okolí je součástí stabilizovaného území. Platí regulativy MPP. Cílový charakter je odvozen od stávajícího charakteru. Pořizovatel odkazuje na znění článku 70 Textové části: zejm. "(1) Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a odst. 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby."

Pořizovatel odkazuje na znění článku 93 Textové části: zejm. "(5) Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní."

Námítka

ID 3029756

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 500

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 52

Název | Importovaná - Připomínka 58

Vyjádření**44.**

Požadujeme snížit podlažnost transformační plochy 411/500/2239 Invalidovna na osm podlaží, umístit plochu občanské vybavenosti dle kontribuční smlouvy s MČ P8 a vymezit pěší prostupnost skrz.

OdůvodněníZdůvodnění:

Jedná se o součást sídliště Invalidovna, lokality s modernistickou strukturou, která se má dle krycího listu vyznačovat dvěma výškovými úrovněmi zástavby. Tato transformační plocha se nachází na místě současných staveb veřejné vybavenosti (prodejna potravin, dům služeb). Stávající návrh (12 podlaží) by narušil modernistickou kompozici sídliště a narušil princip, že stavby veřejné vybavenosti na sídlištích mají být spíše nižší. Proto navrhujeme jako maximální úroveň podlažnosti 8 (v současnosti je zde podlažnost 1 až 2), která odpovídá budovám naproti. V lokalitě chybí veřejná vybavenost a toto území je pro ni vhodné, proto požadujeme vymezit plochu občanské vybavenosti dle výměry v kontribuční smlouvě mezi investorem a MČ P8. Požadujeme vymezit pěší prostupnost skrz transformační plochu, aby byl garantován přístup ze sídliště k metru a zastávce tramvaje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ze dvou čtverců s výškovou regulací 12 RNP je měněnou částí návrhu MPP pouze čtverec západní.

Návrh ploch a výškové regulace vyplývá z vážení veřejných zájmů. Vymezení území je řešeno v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ a vydané změny.

Výška 12 RNP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Vybavenost v TR plochách byla typicky vymezována na základě právní kontinuity s dosavadním ÚP SÚ a přímého vymezení v platném ÚP. Návrh TR plochy byl v daném místě koordinován s dosavadním ÚP SÚ. V rámci obytného využití je možné realizovat veřejnou vybavenost i nad rámec přímých požadavků MPP.

Pěší prostupnost lze realizovat i bez přímého vymezení v MPP. Není formulován ani konkrétní požadavek, kde přesně má být pěší prostupnost vymezena. V daném území je požadavek příliš detailní vzhledem k rozsahu transformačního území - není nutné řešit takový detail v rámci územního plánu.

Východní čtverec s výškovou regulací 12 RNP nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání řešen.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného

pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029757

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 117

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 53

Název | Importovaná - Připomínka 59

Vyjádření

45. Požadujeme návrat výškové regulace na dvě podlaží a definovat typ struktury (zahradní město) v transformační ploše 414/117/5148.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Transformační plocha se nachází mezi Čimickým hájem a zástavbou třípodlažních řadovek. Zvolená výšková regulace (dvě podlaží) a typ struktury (zahradní město) v předchozí verzi Metropolitního plánu zveřejněné k veřejnému projednání v roce 2021 dobře vytvoří přechod zástavby mezi městem a krajinou. Zástavba bude díky tomu směrem k okraji řidší a nižší s větším podílem zeleně. Logicky naváže na současný stav, kde střed zástavby tvoří až osmipodlažní deskové panelové domy, na které navazují třípodlažní řadovky. Jako bonus dojde k lepšímu zpřístupnění Čimického háje pro obyvatele Čimic (odpadne bariéra pole).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh ploch a výškové regulace vyplývá z vážení veřejných zájmů. Bylo přihlédnuto k reálnému stavu území. Kapacity ploch poskytované Metropolitním plánem jsou kompenzovány veřejným zájmem - vymezením občanské vybavenosti.

Na základě výsledků veřejného projednání byla navýšena výšková regulace na rozmezí podlažnosti 4 v souladu s vydanými ÚR, struktura rozvojové plochy obytné 414/117/5148 byla vymezena jako

heterogenní a bodovou značkou byla navržena občanská vybavenost.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3029704

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 314, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 54

Název | Importovaná - Připomínka 6

Vyjádření

4. Požadujeme zahloubit ulici V Holešovičkách v celé své délce od Pelc-Tyrolky minimálně až za mimoúrovňovou křižovatku Vychovatelna.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Zahloubení ulice V Holešovičkách, nebo její tunelové řešení významně sníží imise a hluk z automobilové dopravy a tím sníží nepřiměřené zatížení obyvatel širokého okolí zástavby včetně pacientů Nemocnice Na Bulovce. Zahloubení ulice umožní zrušit mimoúrovňovou křižovatku Vychovatelna. Na nově vzniklém urbanisticky cenném prostoru je možné citlivě vystavět novou zástavbu (s výškovou regulací ostatních budov v okolí) sestávající z obytné a smíšené oblasti v poměru 1:1. Stejný podíl je možné použít na vybudování zeleně-parku, která v daném místě chybí. Tímto opatřením se celý prostor a přilehlé oblasti přetváří v kompaktní a unifikovaný městotvorný prvek. Zrušení všech bariér vrací území do původního stavu před rozdělením způsobeným necitlivým zasazením dálnice do unikátní vilové zástavby.

Požadujeme explicitní zakreslení tunelu do územního plánu stejně jako je tomu u Břevnovské radiály, Spořilovské, tunelu v Spořilovské, nebo tunelu v Bílé skále.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice V Holešovičkách, byly dílčí korekce v místě její trasy (zejména úprava hranice lokalit s obytným využitím, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava ulice V Holešovičkách, a to včetně způsobu jejího vedení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Požadavek na snížení dopravního zatížení a humanizaci městské třídy V Holešovičkách je relevantní, ale kvalitativní změny lze dosáhnout pouze realizací souvisejících veřejně prospěšných staveb a dalších

dopravních opatření v rámci dopravní politiky města v souladu s nadřazenou dokumentací.

Není žádnou objektivní povinností plánu nabízet řešení všech podobných situací prostředky, které jsou v kompetenci a působnosti územně plánovací dokumentace nebo dovozovat, že zrovna vybrané technické opatření (zmiňován je tunel) je objektivně nejlepším a jediným možným řešením, aniž by byly známy a vyhodnoceny důsledky mimo rozsah takové stavby. Dle čl. 118 Metropolitní plán graficky rozlišuje koridory pro komunikace vedené na povrchu a pro komunikace vedené v tunelu, resp. komunikace zakryté. Toto rozlišení označuje závazný minimální rozsah podpovrchových úseků. Části komunikací mohou být realizovány jako podpovrchové, případně stávající komunikace mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Metropolitním plánem. Výhledové zakrytí ulice V Holešovičkách je tedy z pohledu regulativů MPP přípustné, přestože se nejedná o v současnosti preferované a technicky prověřené řešení.

Výsledky více v nedávné době zpracovaných studií nepotvrdili vhodnost sledovat alternativní řešení Městskému okruhu, doplnění dalšího tunelu k aktuálně sledovanému tunelu pod Bílou skálou a k Libeňské spojnici není jednoduše technicky realizovatelné. Metropolitní plán respektuje řešení zakotvené v nadřazené dokumentaci a vymezuje koridor Městského okruhu, který odpovídá dokumentaci pro územní rozhodnutí. Ulice V Holešovičkách je vymezena jako stávající dopravně významná komunikace a zároveň veřejné prostranství, třída metropolitní úrovně. Toto vymezení umožňuje a předjímá postupnou kultivaci podoby ulice a navazujících veřejných prostranství, nicméně konkrétní dopravní opatření na komunikacích je mimo podrobnost územního plánu. Posouzení přípustnosti, vhodnosti a účelnosti požadovaného řešení je tedy v obdobných situacích v kompetenci příslušných úřadů i samosprávy města.

Dopady dopravní koncepce MPP na životní prostředí byly komplexně a podrobně prověřeny v rámci VVURÚ.

Vymezení koridorů není možné bez kontextu porovnávat mezi sebou, kapacity komunikací nejsou jediným argumentem pro jejich vedení v tunelu. Vymezení Břevnovské radiály v tunelu (pod Patočkovou ulicí) vyplývá z nadřazené dokumentace a bylo potvrzeno v rámci projednání. Vymezení koridoru v tomto případě umožňuje terénní konfigurace, technická realizovatelnost, specifická poloha ve městě, ale důležitý je také fakt, že se jedná o dlouhodobě sledovaný a projekčně prověřený záměr. Na území Prahy je nicméně možné nalézt více příkladů méně zatížených komunikací v tunelu a více příkladů zatížených komunikací na povrchu - odkaz na jiná místa a jiné koridory není relevantní, vždy se jedná pouze o příklad. Každý

prvek nadřazené dítě je nutné posuzovat individuálně včetně komplexních dopadů a vztahů.

Námítka

ID 3029705

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 314, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 57

Název | Importovaná - Připomínka 7

Vyjádření

Požadavek tunelového řešení ulice V Holešovičkách je v souladu s existující dopravní koncepcí HMP, a vychází z platných oficiálních dokumentů vypracovaných pro MHMP (např. studie Holešovičky - Zakopání). Tunelové řešení ve stávající stopě nijakým způsobem nemění existující dopravní koncepci Prahy v této oblasti, ale jenom přesouvá existující dopravní relace pod zem a zároveň chrání obyvatele této lokality před dalším zvýšením dopravy plynoucím z výstavby v lokalitě Bubny-Zátory a Vltavské filharmonie. Zároveň toto řešení v souladu s existující dopravní koncepcí zvyšuje V Holešovičkách bezpečnost a průjezdnost a naopak sníží nadlimitní hodnoty znečištění ovzduší a hluku z automobilové dopravy. Zahloubení ulice nijakým způsobem nekonkuruje tzv. Libeňské spojce, která není kapacitně způsobilá radikálně snížit a přebrat stávající dopravu V Holešovičkách z důvodů neexistence dvoupruhových vjezdů a výjezdů z ulice Liberecká, která slouží jako hlavní přivaděč aut v této oblasti. Navíc z městského okruhu na Libeňskou spojkou neexistují kapacitní nájezdy podobně jako neexistují ze směru Pelc-Tyrolka, tzn. že žádná z křižovek Vychovatelna, Pelc-Tyrolka a U Kříže není uzpůsobená ke kapacitnímu ulehčení ulice V Holešovičkách napojením na Libeňskou spojkou.

Z těchto důvodů požadujeme:

- Převést statut ulice V Holešovičkách z navrhované Metropolitní třídy na Městskou třídu (charakter komunikace B), včetně jejího radikálního zklidnění pomocí snížení její dopravní kapacity na 1+1 jízdní pruh, doplnění přechodů pro obnovení příčných vazeb pro pěší. Komunikace by měla fungovat zejména pro uspokojení lokálních obslužných vztahů.

Odůvodnění

Plán udržitelné mobility zavazuje Hl. město Prahu odvést automobilovou dopravu z obydlených oblastí. Zároveň Klimatický plán Prahy požaduje snížit emisní zátěž v Hlavním městě. Ulice V Holešovičkách jako jedna z nejpostiženějších ulic automobilovou dopravou musí tyto závazky reflektovat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice V Holešovičkách, byly dílčí korekce v místě její trasy (zejména úprava hranice lokalit s obytným využitím, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava ulice V Holešovičkách, a to včetně způsobu jejího vedení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Požadavek na snížení dopravního zatížení a humanizaci městské třídy V Holešovičkách je relevantní, ale kvalitativní změny lze dosáhnout pouze realizací souvisejících veřejně prospěšných staveb a dalších dopravních opatření v rámci dopravní politiky města v souladu s nadřazenou dokumentací.

Není žádnou objektivní povinností plánu nabízet řešení všech podobných situací prostředky, které jsou v kompetenci a působnosti územně plánovací dokumentace nebo dovozovat, že zrovna vybrané technické opatření (zmiňován je tunel) je objektivně nejlepším a jediným možným řešením, aniž by byly známy a vyhodnoceny důsledky mimo rozsah takové stavby. Dle čl. 118 Metropolitní plán graficky rozlišuje koridory pro komunikace vedené na povrchu a pro komunikace vedené v tunelu, resp. komunikace zakryté. Toto rozlišení označuje závazný minimální rozsah podpovrchových úseků. Části komunikací mohou být realizovány jako podpovrchové, případně stávající komunikace mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Metropolitním plánem. Výhledové zakrytí ulice V Holešovičkách je tedy z pohledu regulativů MPP přípustné, přestože se nejedná o v současnosti preferované a technicky prověřené řešení.

Výsledky více v nedávné době zpracovaných studií nepotvrdili vhodnost sledovat alternativní řešení Městskému okruhu, doplnění dalšího tunelu k aktuálně sledovanému tunelu pod Bílou skálou a k Libeňské spojnici není jednoduše technicky realizovatelné. Metropolitní plán respektuje řešení zakotvené v nadřazené dokumentaci a vymezuje koridor Městského okruhu, který odpovídá dokumentaci pro územní rozhodnutí. Ulice V Holešovičkách je vymezena jako stávající dopravně významná komunikace a zároveň veřejné prostranství, třída metropolitní úrovně. Toto vymezení umožňuje a předjímá postupnou kultivaci podoby ulice a navazujících veřejných prostranství, nicméně konkrétní dopravní opatření na komunikacích je mimo podrobnost územního plánu. Posouzení přípustnosti, vhodnosti a účelnosti požadovaného řešení je tedy v obdobných situacích v kompetenci příslušných úřadů i samosprávy města.

Dopady dopravní koncepce MPP na životní prostředí byly komplexně a podrobně prověřeny v rámci VVURÚ.

Vymezení koridorů není možné bez kontextu porovnávat mezi sebou, kapacity komunikací nejsou jediným argumentem pro jejich vedení v tunelu. Vymezení Břevnovské radiály v tunelu (pod Patočkovou ulicí) vyplývá z nadřazené dokumentace a bylo potvrzeno v rámci projednání. Vymezení koridoru v tomto případě umožňuje terénní konfigurace, technická realizovatelnost, specifická poloha ve městě, ale důležitý je také fakt, že se jedná o dlouhodobě sledovaný a projekčně prověřený záměr. Na území Prahy je nicméně možné nalézt více příkladů méně zatížených komunikací v tunelu a více příkladů zatížených komunikací na povrchu - odkaz na jiná místa a jiné koridory není relevantní, vždy se jedná pouze o příklad. Každý prvek nadřazené dítě je nutné posuzovat individuálně včetně komplexních dopadů a vztahů.

Námítka

ID 3029706

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 026, 724, 504, 846, 071, 506, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 58

Název | Importovaná - Připomínka 8

Vyjádření**Z těchto důvodů požadujeme:**

V maximalistické variantě (dostatek finančních prostředků) rozšířit zahlobení ulice V Holešovičkách o tunelový/zastřešený úsek mezi vyústěním tunelu Blanka (stavba 0079) a Mostem barikádníků a úsek mezi křižovatkou Vychovatelna a křížením ulice Liberecká s ulicí Střelničná. Toto řešení významně eliminuje imise a hluk vznikající v okolí portálu TKB a ulici Liberecká a tím radikálně uleví studentům Koleje 17. listopadu, respektive obyvatelům v okolí ulice Liberecká. Tunelové řešení v okolí Koleje 17. listopadu navíc umožní propojení území, na kterém Kolej stojí, s řekou a vznikne tak další urbanisticky velmi cenný prostor, který může sloužit k odemčení a rozvoji celého území, např. dostavbě celého kampusu, který zde byl původně plánován.

*(jedná se o pokrač. ID 3008925 - pozn. pořiz.)***Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice V Holešovičkách, byly dílčí korekce v místě její trasy (zejména úprava hranice lokalit s obytným využitím, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava ulice V Holešovičkách, a to včetně způsobu jejího vedení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Požadavek na snížení dopravního zatížení a humanizaci městské třídy V Holešovičkách je relevantní, ale kvalitativní změny lze dosáhnout pouze realizací souvisejících veřejně prospěšných staveb a dalších dopravních opatření v rámci dopravní politiky města v souladu s nadřazenou dokumentací.

Není žádnou objektivní povinností plánu nabízet řešení všech podobných situací prostředky, které jsou v kompetenci a působnosti územně plánovací dokumentace nebo dovozovat, že zrovna vybrané technické opatření (zmiňován je tunel) je objektivně nejlepším a jediným možným řešením, aniž by byly známy a vyhodnoceny důsledky mimo rozsah takové stavby. Dle čl. 118 Metropolitní plán graficky rozlišuje koridory pro komunikace vedené na povrchu a pro

komunikace vedené v tunelu, resp. komunikace zakryté. Toto rozlišení označuje závazný minimální rozsah podpovrchových úseků. Části komunikací mohou být realizovány jako podpovrchové, případně stávající komunikace mohou být zakrývány i bez přímého vymezení Metropolitním plánem. Výhledové zakrytí ulice V Holešovičkách je tedy z pohledu regulativů MPP přípustné, přestože se nejedná o v současnosti preferované a technicky prověřené řešení.

Výsledky více v nedávné době zpracovaných studií nepotvrdili vhodnost sledovat alternativní řešení Městskému okruhu, doplnění dalšího tunelu k aktuálně sledovanému tunelu pod Bílou skálou a k Libeňské spojnici není jednoduše technicky realizovatelné. Metropolitní plán respektuje řešení zakotvené v nadřazené dokumentaci a vymezuje koridor Městského okruhu, který odpovídá dokumentaci pro územní rozhodnutí. Ulice V Holešovičkách je vymezena jako stávající dopravně významná komunikace a zároveň veřejné prostranství, třída metropolitní úrovně. Toto vymezení umožňuje a předjímá postupnou kultivaci podoby ulice a navazujících veřejných prostranství, nicméně konkrétní dopravní opatření na komunikacích je mimo podrobnost územního plánu. Posouzení přípustnosti, vhodnosti a účelnosti požadovaného řešení je tedy v obdobných situacích v kompetenci příslušných úřadů i samosprávy města.

Dopady dopravní koncepce MPP na životní prostředí byly komplexně a podrobně prověřeny v rámci VVURÚ.

Vymezení koridorů není možné bez kontextu porovnávat mezi sebou, kapacity komunikací nejsou jediným argumentem pro jejich vedení v tunelu. Vymezení Břevnovské radiály v tunelu (pod Patočkovou ulicí) vyplývá z nadřazené dokumentace a bylo potvrzeno v rámci projednání. Vymezení koridoru v tomto případě umožňuje terénní konfigurace, technická realizovatelnost, specifická poloha ve městě, ale důležitý je také fakt, že se jedná o dlouhodobě sledovaný a projekčně prověřený záměr. Na území Prahy je nicméně možné nalézt více příkladů méně zatížených komunikací v tunelu a více příkladů zatížených komunikací na povrchu - odkaz na jiná místa a jiné koridory není relevantní, vždy se jedná pouze o příklad. Každý prvek nadřazené díře je nutné posuzovat individuálně včetně komplexních dopadů a vztahů.

Námítka

ID 3029707

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1899

Podatel | **TRNÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TIL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntc2kuaj

Lokalita | 113, 314, 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 59

Název | Importovaná - Připomínka 9

Vyjádření

Z těchto důvodů požadujeme:

V minimalistické variantě (nedostatek finančních prostředků) zahloubení ulice V Holešovičkách nahradit okamžitým radikálním dopravním zklidněním ulice pomocí snížení její dopravní kapacity na 1+1 jízdní pruh a doplnění přechodů pro obnovení příčných vazeb pro pěší. Komunikace by měla fungovat zejména pro uspokojení lokálních obslužných vztahů.

Odůvodnění

Z hlediska proporcionality není možné, aby méně dopravou, hlukem a smogem postižené ulice jako jsou Patočkova, nebo Spořilovská měly v metropolitním plánu vyznačeno zahloubení a ulice V Holešovičkách nikoliv.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě ulice V Holešovičkách, byly dílčí korekce v místě její trasy (zejména úprava hranice lokalit s obytným využitím, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava ulice V Holešovičkách, a to včetně způsobu jejího vedení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován

jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029770

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1902

Podatel | **MACHÁČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7NP

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntrs72ds

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Dvorce - námítka k výškové regulaci

Vyjádření

Podávám námítku k vyznačené patrovosti ve dvou vymezených čtvercích v předmětném území. Navržené řešení neodpovídá skutečnému charakteru lokality, nezohledňuje složitost terénu ani dosavadní praxi při rozhodování ve stabilizovaném území. S ohledem na neprůjezdnost ulice **Na Zvoničce** a omezenou průjezdnost ulice **V Podhájí** není navyšování kapacit zástavby žádoucí.

Odůvodnění

Bod 1 – čtverec v oblouku ulice Na Zvoničce

Nově navržené vymezení výškové zástavby chybně stanovuje **4 podlaží**, což neodpovídá skutečnosti a nerespektuje princip jednotné výškové zástavby v oblouku ulice Na Zvoničce, který byl v minulosti uplatňován. Tento princip vychází z původní vilové zástavby (1.PP, 1.NP, 2.NP a podkroví/ustoupené podlaží). Navýšení podlažnosti by vedlo k postupnému nahrazování místa úměrné zástavby novými, nadrozměrnými stavbami, což by způsobilo architektonicko-urbanistickou degradaci a zhoršení dopravní obslužnosti. Takový postup je v rozporu s cíli uvedenými v textové části návrhu územního plánu, které pro dané území stanovují zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti a posílení těžiště lokality.

Požadavek: V předmětném čtverci má být stanovena podlažnost 2.

Bod 2 – čtverec na rozhraní ulic Na Zvoničce a V Podhájí Nově navržené vymezení výškové zástavby chybně stanovuje **4 podlaží**, což neodpovídá skutečnosti a nerespektuje princip dodržení **3 plnohodnotných nadzemních podlaží** jako limitu výšky v ulici, odvozeného od původních bytových domů (V Podhájí 830/9, 831/11, 1186/14 a 1185/16). Navýšení podlažnosti by vedlo k nahrazování místa úměrné zástavby novými, nadrozměrnými stavbami, což by

způsobilo architektonicko-urbanistickou degradaci a zhoršení dopravní obslužnosti. I zde je návrh v rozporu s cíli uvedenými v textové části návrhu územního plánu.

Požadavek: V předmětném čtverci má být stanovena podlažnost 3.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové

uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029771

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1903

Podatel | **MUKAŘOVSKÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4UB

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntsvxv7v

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Navýšení podlažnosti Podolí

Vyjádření

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – navýšení podlažnosti v lokalitě mezi ulicemi Pod Pekařkou a Nad Cihelnou, konkrétně pak na pozemku parc. č. 1342/1 v k. ú. Podolí.

Nesouhlasím s navýšením podlažnosti na výše uvedené lokalitě, jak je navrženo v aktuální verzi Metropolitního plánu, a podávám tímto proti němu námítku. Žádám, aby byla zachována původní regulace podlažnosti odpovídající charakteru stávající zástavby.

Odůvodnění

Navýšení podlažnosti v předmětné oblasti považuji za nevhodné zejména z následujících důvodů:

1. Disproporce nové výstavby vůči stávající zástavbě

Navrhované zvýšení podlažnosti je v rozporu s urbanistickým charakterem lokality, která je tvořena převážně nízkopodlažními obytnými objekty. Výrazné navýšení výškové hladiny by narušilo harmonii prostředí, siluetu čtvrti a vedlo k nevratné změně jejího měřítko.

2. Snížení kvality bydlení a pohody obyvatel

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu je „pohoda bydlení“ souhrnem faktorů, které zajišťují zdravé a klidné bydlení, včetně dostatečného oslunění, výhledu, odstupových vzdáleností, nízké hladiny hluku a zachování soukromí (podrobněji viz například zde <https://www.davidzahumensky.cz/2022/09/18/co-kdyz-ma-nova-vystavba-dopad-na-vasi-pohodu-bydleni>). Navýšení podlažnosti povede k zastínění sousedních nemovitostí, omezení výhledu,

zvýšení dopravní zátěže a hluku, což představuje zásah do kvality prostředí a pohody bydlení v rozporu s principem přiměřenosti ve vztahu k poměrům dané lokality.

3. Nedostatečná infrastruktura a občanská vybavenost

Zvýšení kapacity zástavby bez současného garantování odpovídající veřejné infrastruktury (dopravní obslužnost, školská zařízení, zdravotní péče, zeleň atp.) povede k přetížení stávajících kapacit a zhoršení životních podmínek obyvatel. Tento problém byl opakovaně projednáván i na úrovni městských částí hlavního města v rámci připomínkování Metropolitního plánu.

4. Rozpor s deklarovanými cíli ochrany charakteru města

Metropolitní plán deklaruje ochranu hodnotných lokalit, a to včetně výhledů a zachování přírodních prvků. Navýšení podlažnosti v této oblasti je v přímém rozporu s těmito cíli, neboť povede k vizuálnímu a funkčnímu znehodnocení prostředí. Metropolitní plán si novými pravidly výškové regulace klade za cíl mimo jiné odstranění „zubů“ na siluetách pražských částí (<https://publico.cz/cesko/metropolitni-plan-praha-byty-okruzni-tramvaj>), s čímž je ovšem navržená změna podlažnosti v dané lokalitě v příkrém rozporu. Sám Metropolitní plán v čl. 98 odst. 2 písm. a) uvádí, že *„ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii“*, což se však podle mého názoru v daném případě nestalo.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v souladu s okolní zástavbou, kde se již nacházejí budovy o výšce 4 RNP. Rozmezí podlažnosti 4 znamená 2–4 RNP, což odpovídá reálnému stavu. MPP vymezením území jako stabilizovaného podporuje a chrání posilování a respektování stávajícího charakteru území.

Z hlediska požadavku na snížení výškové regulace levého čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti

(výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby

oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029772

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1904

Podatel | **Mgr. Marek Hejduk, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU1VHF

Identifikátor podání Portálu Pražana | ntsytsan

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky proti Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

Vyjádření

Podatel žádá, aby byly rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky bylo změně na rozmezí podlažnosti 3 odpovídající 1–3 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, tj. aby na Pozemcích bylo možné realizovat záměr podatele – umístit bytový dům o 3 plnohodnotných nadzemních podlažích.

Odůvodnění

I.

ÚVOD

1. Na území hlavního města Prahy („**HMP**“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („**Územní plán**“). Zastupitelstvo HMP usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**Metropolitní plán**“). Pořizovatelem Metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („**pořizovatel**“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

2. Dne 20. 10. 2025 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 53 odst. 2, § 52 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou opakovaných veřejných projednání návrhu Metropolitního plánu a byla zveřejněna příslušná dokumentace.

K návrhu Metropolitního plánu lze uplatňovat do dne 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je od roku konce roku 2024 spoluvlastníkem pozemků parc. č. 1582, jehož součástí je stavba č.p. 585, rodinný dům („**rodinný dům**“), a p.č. 1583 v k.ú. Podolí zapsaných na LV č. 429 („**Pozemky**“).

Důkaz: LV č. 429, v k. ú. Podolí

4. V návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky podatele zařazeny do plochy se stanoveným rozmezím podlažnosti 2 s regulovaným počtem nadzemních podlaží („**RNP**“) 1 až 2.

5. Na pozemku parc. č. 1582 se však již v současnosti nachází rodinný dům č.p. 585 z roku 1939 o podlažnosti 3 nadzemní podlaží s rovnou střechou. U tohoto domu je aktuálně vedeno řízení o povolení odstranění stavby č.j. P4/928373/25/OST/STRA, kdy z vyrozumění o zahájení řízení ze dne 20. 10. 2025 rovněž jednoznačně vyplývá, že na pozemku parc. č. 1582 v k.ú. Podolí se již dnes nachází rodinný dům o 1 podzemním podlaží a 3 nadzemních podlažích.

Důkaz: Vyrozumění o zahájení řízení o odstranění stavby

6. I okolní zástavba se skládá převážně z rodinných a bytových domů, kdy podlažnost 3 a více je zde zcela obvyklá a v hojném počtu se vyskytující.

Důkaz: Obrazová dokumentace stávající zástavby

Výkresy 01.03 až 01.05

7. Podatel koncem roku 2024 vypracoval studii nového bytového domu o třech nadzemních plnohodnotných podlažích, který by měl nahradit stávající rodinný dům rovněž o třech nadzemních plnohodnotných podlažích a dne 29. 8. 2025 podal žádost o povolení tohoto záměru, kdy podáním žádosti bylo řízení zahájeno. Aktuálně je řízení přerušeno z důvodu doplňování dalších podkladů (mimo jiné z důvodu čekání na vydání rozhodnutí o povolení odstranění stavby v řízení č.j. P4/928373/25/OST/STRA). Podatel svůj záměr před zahájením prací na dokumentaci pro stavební řízení opakovaně konzultoval na stavebním úřadě Prahy 4 s tím, že záměr byl ze strany stavebního úřadu vyhodnocen jako záměr v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny.

Důkaz: Žádost o povolení záměru bytového domu

Dokumentace pro povolení stavby – průvodní list

Výkres – pohled severní

*Usnesení o přerušení řízení ze dne 12. 11. 2025, sp. zn.
P4/834002/25/OST/STRA*

8. Jelikož výšková regulace na Pozemcích v návrhu Metropolitního plánu je stanovena nezákonně, neboť neodpovídá stavu území, a to jak podlažnosti stávající stavby, tak podlažnosti okolní zástavby, stejně jako neodpovídá podlažnosti projektované nové stavby, na kterou je vedeno stavební řízení, čímž dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele a budoucího využití Pozemků, podává podatel proti návrhu Metropolitního plánu tyto

n á m í t k y,

které blíže odůvodňuje níže („námítky“).

II.

VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 2 NA POZEMCÍCH PODATELE V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU JE NEDŮVODNÉ A DISKRIMINAČNÍ

9. Odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu, pokud jde o rozmezí podlažnosti, uvádí mimo jiné, že:

(i) Důležitým podkladem pro zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem. Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametrů.

(ii) Z podnětu Ministerstva kultury a městských částí byla rozšířena rozmezí podlažnosti. V upraveném návrhu se prolínají, což umožní větší možnost adaptovat regulaci na stávající zástavbu a přizpůsobit stabilizovaným strukturám. Takto stanovené rozmezí podlažnosti zajistí větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správné uvážení nad stavebními záměry.

(iii) Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území. Konkrétní hodnoty

výškové regulace byly prověřeny a upraveny komplexně s ohledem na úpravy textové části.

10. V krycím listu lokality 349 / Dobeška je jako cílový charakter lokality uvedeno *dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Dobeška se strukturou zahradního města.... Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání prostupné sítě veřejných prostranství s osou v ulici Jeremenkova a kompozičního prvku parku Zelený pruh a zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.*

11. Stanovení rozmezí podlažnosti 2, 1 - 2 RNP na Pozemcích je zcela **nekoncepční a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby, tak se stávajícím charakterem území.** V návrhu Metropolitního plánu přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod podlažnost stávajících staveb v území, včetně podlažnosti rodinného domu. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh Metropolitního plánu snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru a související kroky (viz níže). Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

12. Snížením rozmezí podlažnosti ze 3 na 2, kterým dochází ke stanovení maximálního počtu RNP na 2, tj. na počet nadzemních podlaží, který je ještě o jeden nižší, než je stávající zástavba na pozemku podatele parc. č. 1582, v k.ú. Podolí, dochází rovněž k rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj Prahy a popření deklarované zásady dostřednosti. Dostředný rozvoj vystavěného prostředí města přitom umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. Toto je bezesporu ve veřejném zájmu.

13. V neposlední řadě je stanovení rozmezí podlažnosti 2 na Pozemcích v rozporu se zákazem diskriminace. V okolí Pozemků je v předmětné lokalitě 349 / Dobeška rozmezí podlažnosti stanoveno až 4 a v celé vodorovné linii území vedené přes Pozemky je navrženo rozmezí podlažnosti 3 s výjimkou Pozemků. Pro tento odlišný přístup stanovení rozmezí podlažnosti na Pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má zásadní dopad na tržní cenu pozemků, přitom ve vztahu k Pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod.

14. Podatel o nesouladu navržené výškové regulace na Pozemcích s aktuálním stavem v území informoval hlavní město Prahu v březnu

tohoto roku. V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání však rozmezí podlažnosti na Pozemcích upraveno nebylo a zůstalo i nadále 2, což neodpovídá reálnému stavu v území. Pokud bylo v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarováno, že pořizovatel prověřil hodnoty výškové regulace a tam, kde tyto neodpovídaly stavu území je upravil, pak ve vztahu k Pozemkům bylo opět postupováno diskriminačně, když v ploše, ve které se nachází Pozemky zůstalo rozmezí podlažnosti 2, ač zástavba rodinného domu i okolních staveb má 3 plnohodnotné nadzemní podlaží.

15. Od věci není ani skutečnost, že výšková regulace stanovená Metropolitním plánem pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 2 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 2, a nikoli rozmezí podlažnosti 3, které by umožnilo 1 – 3 RNP. Stanovení rozmezí podlažnosti 3 by totiž v dané ploše zajistilo v odůvodnění textové části Metropolitního plánu deklarovanou větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správné uvážení nad stavebními záměry, a to v ploše, kde se budovy o 3 nadzemních podlažích nacházejí více než 80 let a kde tyto jednoznačně formují stávající charakter území.

16. Navržené rozmezí podlažnosti je pak pro podatele diskriminační i ve vztahu k úpravě regulativů pro stávající budovy dle článku 103 odst. 6 návrhu Metropolitního plánu, který sice umožňuje stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP (nepřekročí-li regulovaná výška nové budovy regulovanou výšku původní budovy), avšak tuto možnost podmiňuje tím, že regulovaná plocha nové budovy („RPB“) nepřekročí RPB původní budovy. Jelikož je podatelův záměr již ve značném stupni pokročilosti a na jeho přípravu již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky, není možné bez vzniku značné škody na straně podatele upravit záměr tak, aby vyhověl požadavku článku 103 odst. 6 Metropolitního plánu, a proto nelze tento regulativ pro jeho záměr využít.

III.

VYMEZENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 2 NA POZEMCÍCH V NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

17. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

18. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení rozmezí podlažnosti 2 na Pozemcích naplněny.**

19. Přitom změnou rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky, ze 2 na 3 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat stávající charakter dotčeného území a jeho aktuální stav.

20. Pokud bude přijat Metropolitní plán v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného **vlastnického práva podatele k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním.**

IV.

VYHOVĚNÍ NÁMITCE PODATEL NEBUDE PŘEDSTAVOVAT PODSTATNOU ZMĚNU NÁVRHU MPP

21. Podatel si je vědom, že veřejným zájmem Hlavního města Prahy je v příštím roce schválit Metropolitní plán, a tedy do návrhu již nečinit

žádné podstatné úpravy, které by vyvolaly požadavek na opakované veřejné projednání. Podatel si proto dovoluje stručně na tomto místě zdůvodnit, proč jím **požadovaná změna návrhu Metropolitního plánu není podstatnou úpravou ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované projednání.**

22. Úprava rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky, na rozmezí podlažnosti 3 odpovídající 1 – 3 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu Metropolitního plánu, jak bylo již uvedeno výše v bodě 20, se předně **nemůže žádným negativním způsobem dotknout zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb**, neboť daná změna návrhu Metropolitního plánu bude pouze reflektovat aktuální stav a charakter dotčeného území. Navíc rozmezí podlažnosti 3 odpovídá 1 – 3 RNP, tj. změnou rozmezí podlažnosti 2 na 3 v předmětné ploše nedojde k automatickému vyloučení, aby na pozemcích v dané ploše byly umísťovány i nižší stavby než o 3 RNP, ale bude stavebnímu úřadu umožněno v rámci správního uvážení a se zohledněním všech ostatních veřejných a soukromých zájmů v území posoudit charakter stávající zástavby a umožnit nahrazení stávající 3 podlažní stavby rovněž 3 podlažní stavbou.

23. Požadovaná úprava návrhu Metropolitního plánu nadto představuje pouze **zohlednění záměru, o kterém je již vedeno řízení u stavebního úřadu a který je i dle návrhu Metropolitního plánu do území umísitelný, v Metropolitním plánu.** Zavedením nového regulativu pro nedokončené záměry v čl. 167 návrhu Metropolitního plánu bude totiž záměr podatele posuzován dle regulativů stávajícího Územního plánu. Ten rozmezí podlažnosti na Pozemcích nereguluje, a tedy lze předpokládat, že záměr o plnohodnotných 3 nadzemních podlažích bude v území podateli umožněn. Neexistuje proto důvod, proč by Metropolitní plán měl na Pozemcích omezovat rozmezí podlažnosti 2, když sám na základě čl. 167 na Pozemcích umožňuje realizovat stavbu o 3 nadzemních podlažích, přičemž takováto úprava v Metropolitním plánu nemůže z této podstaty představovat podstatnou úpravu ve smyslu stavebního zákona.

24. V neposlední řadě podatelem požadovanou změnou návrhu Metropolitního plánu dojde pouze k uvedení souladu výškové regulace návrhu Metropolitního plánu se skutečným stavem území, a tedy k naplnění cíle vytyčeného i v odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu k rozmezí podlažnosti, dle kterého *„Na základě připomínek byla upravena výšková regulace na těch místech, kde neodpovídala stavu území“.*

VI.

PŘIJETÍM METROPOLITNÍHO PLÁNU VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA

25. Případným neakceptováním námítek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným stanovenou výškovou regulací, která je v tomto případě navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, **požadovat po HMP úhradu způsobené škody.**

26. Přijetím Metropolitního plánu v navrhovaném znění by byla podateli způsobena škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru. Škoda má přitom především následující podobu:

- Úbytek plochy 3.NP 60 m² ztráta hodnoty budoucí nemovitosti - vzniklá škoda 9.000.000,- Kč

- Zmařené náklady na vynaloženou stavební dokumentaci - vzniklá škoda 3.020.000,- Kč

- Úrok z prodlení za 1 rok dodatečného stavebního řízení - vzniklá škoda 1.368.000,- Kč

- Ztráta nájmu za 1 rok dodatečného stavebního řízení - vzniklá škoda 2.816.000,- Kč

27. Výši škody způsobené takto nezákonným stanovením rozmezí podlažnosti 2 na Pozemcích Metropolitním plánem nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 16.204.000,- Kč.

28. Jestliže bude přijat návrh Metropolitního plánu v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související se zrušením možnosti realizovat na Pozemcích záměr o třech nadzemních plnohodnotných podlažích v důsledku stanovení rozmezí podlaží 2 na Pozemcích, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

VII.

SHRNUTÍ

29. Vymezením rozmezí podlažnosti 2 na ploše, ve které se nachází Pozemky, v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti budoucího výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož zařazením Pozemků do plochy s rozmezím podlažnosti 2 hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele a jeho

legitimního očekávání na možné využití tohoto vlastnického práva, a to především z níže uvedených důvodů:

1) rozmezí podlažnosti 2 navržené Metropolitním plánem na Pozemcích je nezákonné, když není nijak odůvodněno, proč, na rozdíl od jiných ploch, není v předmětné ploše, ve které se nachází Pozemky zohledněn stávající stav v území a je diskriminačně oproti okolním pozemkům snižována hranice RNP pod počet nadzemních podlaží, které se již dnes v předmětné ploše nachází, čímž je pro budoucí využití pozemků v této ploše limitováno správní uvážení na maximální RNP 2;

2) sledovaného účelu nastavení výškové regulace v řešené ploše lze dosáhnout ve vztahu k podatelovým právům šetrnějším způsobem, když rozmezí podlažnosti 3 má stanoveny RNP 1 – 3, což by na Pozemcích zajistilo větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad nově umísťovanými stavebními záměry, které ve stabilizovaném území nahrazují již umístěné stavby, včetně individuálního zhodnocení maximálního možného RNP až 3;

3) návrh Metropolitního plánu narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který zakoupil podíl na Pozemcích za účelem realizace záměru bytového domu o 3 nadzemních plnohodnotných podlažích a již vynaložil značné finanční prostředky za účelem jeho budoucí realizace;

4) návrh Metropolitního plánu je v rozporu jak se stávajícím stavem v území, kdy na pozemku podatele parc. č. 1582 se již dnes nachází rodinný dům č.p. 585 o podlažnosti 3 nadzemní podlaží s rovnou střechou, tak s již zahájeným řízením o záměru o 3 plnohodnotných nadzemních podlažích, který je v území umísťitelný v důsledku nově vloženého regulativu do čl. 167 Metropolitního plánu, kdy návrh Metropolitního plánu je v tomto i vnitřně rozporný, neboť dle čl. 167 umožňuje umístění 3 podlažní stavby, zatímco stanovením rozmezí podlažnosti 2 na Pozemcích umožňuje stavby jen o 1 – 2 RNP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029774

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1906

Podatel | **SEMAKOVA OLENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHK15

Identifikátor podání Portálu Pražana | nvhhwpd7

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu,

aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž

jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze

vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly

založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek

prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva

chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a

provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a

soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v

soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či

opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje

a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako

neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy –

Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu,

aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž

jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze

vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly

založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek

prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva

chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a

provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a

soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v

soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či

opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje

a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako

neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek a připomínek

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3029775

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1907

Podatel | **Cocktail Media s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MPZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | nxfcqxyj

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kašperská - úprava parametrů využití území

Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemcích (viz LV v příloze) plánuje na těchto pozemcích projekt bytové výstavby, která využívá podstatnou část pozemků v lokalitě transformační plochy 411/151/2599 o rozloze 27450 m²

Tato námítka navazuje na předchozí námítku Podání č. 1 (Identifikátor podání: ae8d6xju), kde jsme žádali o úpravu RNP a změnu způsobu využití, ale koeficienty stanovující míru využití území v době podání námítky uvedeny nebyly.

Náš stavební záměr má již zpracovanou projektovou dokumentaci byl odsouhlasen všemi dotčenými orgány v rámci projednání žádosti o povolení záměru. Je pravděpodobné, že projekt bude ještě upraven nebo přepracován, ale využití a HPP nebude zásadně měněno.

Metropolitní plán nově stanovuje pro tuto Transformační plocha 411/151/2599 o rozloze 27450 m² tyto parametry využití:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 55 %Z_z : 25 %V_z: 6,5

RNP: 4 a 8

Odůvodnění

Jsme přesvědčeni, že provedené změny v transformační ploše 411/151/2599 odpovídají umístění pozemku v blízkosti nádraží a veškeré parametry využití území jsou nastaveny správně.

Majitel dotčených pozemků souhlasí s veškerými provedenými úpravami v Metropolitním plánu, které se týkají plochy 411/151/2599 a dále již nepožaduje žádné úpravy.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029783

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1910

Podatel | **Kubánek Martin, JUDr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZWD

Identifikátor podání Portálu Pražana | ny62qan3

Lokalita | 028

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Navýšení koeficientu Vz v transformační ploše Letenské náměstí

Vyjádření

Požadujeme navýšení podlažnosti Vz v transformační ploše 411/028/2103 na 6 nebo zrušení transformační plochy.

Odůvodnění

Nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele: pozemek parc. č. 2224/2, 2224/3 v katastrálním území Holešovice.

V předloženém návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání došlo ke zrušení transformační plochy 411/028/2544 vymezené v návrhu územního plánu k prvnímu veřejnému projednání a jejímu nahrazení novou transformační plochou 411/028/2103 se stanovením koeficientu základní podlažnosti Vz = 1.

Naše provozovna je na mimořádně exponovaném místě křížení dvou metropolitních tříd Veletržní a Milady Horákové a je mimořádně vhodná pro umístění pohledové dominanty v pohledové osy ulice Milady Horákové. Navržená regulace koeficientu základní podlažnosti Vz = 1 jakýkoliv rozvoj nebo transformaci plochy zcela znemožňuje.

Navrhovatel plánuje v místě umístění polyfunkčního domu s mixem komerčního a rezidenčního využití. S ohledem na výhled nárůstu počtu obyvatel lokality Letná do roku 2050 o 50 % (!) dle KLO bude nezbytné využít veškeré rezervy, které tato téměř kompletně zastavěná lokalita nabízí.

Respektujeme obecné rozmezí podlažnosti v lokalitě, ale stanovení regulativu transformační plochy $V_z = 1$ je zcela nesmyslné, neboť umožňuje pouze stavbu budovy kapacitně odpovídající stávajícímu objektu. Proto navrhujeme buď navýšení indexu V_z na nejméně 6 ve vazbě na okolní zástavbu a s ohledem na typickou podlažnost v celé lokalitě Letná, která dle ÚAP činí 5.

S ohledem na úroveň blokové zástavby 4 + 2 podkroví (popř. 4+půda) a při zachování max. výšky hřebene zástavby je z urbanistického hlediska nová šestipodlažní budova možná. Nabízí se zde vybudovat ikonickou budovu, která vytvoří nový pohledový cíl ulice Milady Horákové a nahradí tak stávající nízkopodlažní objekt, který působí prozatímním dojmem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V kombinaci všech regulativů (hlavně požadavku na náměstí) je kapacita dostatečná pro realizaci zmíněného záměru. MPP (a PSP) neumožňují 2 podkroví, pouze 1, které lze v rámci výškové regulace považovat za ustoupené podlaží/podkroví.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou

z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3029782

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1910

Podatel | **Kubánek Martin, JUDr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZWD

Identifikátor podání Portálu Pražana | ny62qan3

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Navýšení rozmezí podlažnosti - Libeň - Náměstí Bohumila Hrabala

Vyjádření

Podporujeme navýšení podlažnosti v označené ploše a navrhujeme další navýšení rozmezí podlažnosti na 10-12.

Odůvodnění

Nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele: pozemek parc. č. 2891/1 a stavba č.p. 177 v katastrálním území Libeň.

V předloženém návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání došlo k navýšení podlažnosti na části vyznačené plochy oproti návrhu k prvnímu veřejnému projednání. Naše provozovna je umístěna na hranici čtverců podlažnosti 6/8, a sousedí se čtverci podlažnosti, ve kterých byla podlažnost oproti předchozímu návrhu navýšena.

Navrženým navýšením podlažnosti dojde ke sjednocení úpravy nad našimi pozemky, tato změna je vhodná s ohledem na umístění naší provozovny na čtvrťovém náměstí Bohumila Hrabala. Navýšení umožní rozvoj naší provozovny, včetně případné výstavby polyfunkční zástavby se smíšeným komerčním a rezidenčním využitím. Pro výstavbu takové zástavby je plocha vhodná a dotvoří kompozičně náměstí Bohumila Hrabala v transformační ploše č. 411/024/2084, ke které naše provozovna bezprostředně přiléhá a na kterém může budoucí polyfunkční objekt tvořit významný pohledový prvek, a v návaznosti na regulaci zástavby podél ulice Zenklova a Na Žertvách, ve které je navrženo rozmezí podlažnosti 8-12. Navýšení

zástavby přispěje k využití potenciálu území pro rezidenční využití v kontextu celkového nedostatku bytů a výhledu nárůstu počtu obyvatel v lokalitě o 24 % do roku 2050 dle KLO.

Z hlediska chráněných panoramat bude i výstavba 10-12 nadzemních podlaží pohledově skryta, resp. nebude „vyčnívat“, s ohledem na navržené rozmezí podlažnosti 12 pro výstavbu podél ulic Zenklovy a Na Žertvách, jako i s ohledem na navrženou výstavbu s věžmi na Rohanském ostrově a v okolí Invalidovny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Měněnou částí návrhu MPP je pouze jižní čtverec s výškovou regulací 8 RNP. Výšková regulace příslušného čtverce byla upravena na základě námítky z veřejného projednání ID 2999129 v rámci úpravy transformační plochy. Výšková regulace byla prověřena a upravena v koordinaci se změnou ÚP SÚ, územního rozhodnutí a územní studie Palmovka.

Severní čtverec s výškovou regulací 6 RNP není měněnou částí návrhu MPP - v rámci opakovaného veřejného projednání nemůže být řešen.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků

opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029780

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1910

Podatel | **Kubánek Martin, JUDr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZWD

Identifikátor podání Portálu Pražana | ny62qan3

Lokalita | 374, 565, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Navýšení rozmezí podlažnosti - Sídliště Horní Měcholupy I.

Vyjádření

Podporujeme navýšení podlažnosti v označené ploše oproti předchozímu návrhu územního plánu a navrhujeme další navýšení rozmezí podlažnosti na 8-10.

Odůvodnění

Nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele: budova č.e. 5 v katastrálním území Horní Měcholupy, budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 512/37 v katastrálním území Horní Měcholupy.

V předloženém návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání došlo k navýšení podlažnosti na části vyznačené plochy oproti návrhu k prvnímu veřejnému projednání, i s ohledem na přesun plochy do jiné lokality – Sídliště Horní Měcholupy I. Navýšení podlažnosti umožní rozvoj naší provozovny, včetně případné výstavby polyfunkční budovy se smíšeným komerčním a rezidenčním využitím.

Pro výstavbu takové budovy je plocha vhodná a dotvoří kompozičně sídliště Horní Měcholupy na severní straně ve vazbě na existující zástavbu podél Hornoměřolupské a Milánské, kde budova radnice (Boloňská 478) a bytový dům (Milánská 839) dosahují 8 NP.

Navýšení zástavby přispěje k využití potenciálu území pro rezidenční využití v kontextu celkového nedostatku bytů a výhledu nárůstu počtu obyvatel v lokalitě o 23 % do roku 2050 dle KLO. Dle ÚAP je v lokalitě Sídliště Horní Měcholupy I. typická podlažnost 12.

S ohledem na výškové panelové bytové domy na východě od řešeného území je navrhovaná výška objektu odůvodnitelná. Objekt

se nachází na okraji zástavby podél ulice Hornoměřolupská (na severní straně leží park), netvořil by tedy překážku z hlediska denního osvětlení vůči okolní zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As

175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Požizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání

zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029781

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1910

Podatel | **Kubánek Martin, JUDr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZWD

Identifikátor podání Portálu Pražana | ny62qan3

Lokalita | 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Navýšení rozmezí podlažnosti - Sídliště Modřany jih

Vyjádření

Požadujeme navýšení rozmezí podlažnosti v označené ploše na 8-12 v souladu s okolními čtverci výškové regulace.

Odůvodnění

Nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele: pozemky parc. č. 4400/99, 4400/100, 4400/607 v k.ú. Modřany.

V předloženém návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání došlo k navýšení podlažnosti na části vyznačené plochy oproti návrhu k prvnímu veřejnému projednání. Naše provozovna je umístěna na hranici čtverců podlažnosti 6/8, přitom těsně přiléhá k transformační ploše 411/540/235 s podlažností 8 a více, ve které došlo od předchozího návrhu k navýšení podlažnosti.

Navrženým navýšením podlažnosti dojde ke sjednocení úpravy nad našimi pozemky, tato změna je vhodná s ohledem na umístění naší provozovny na okraji Sofijského náměstí, které tak má potenciál kompozičně dotvořit. Stávající zástavba severně od naší provozovny dosahuje 12 podlaží, východně je umístěna soliterní věž o 20 podlažích.

Požadujeme, aby byla sjednocena úroveň podlažnosti se zástavbou v okolí věže směrem na Sofijské náměstí, která bude přetvořena v souvislosti s budováním metra D a přestavbou transformační plochy 411/540/235. Navýšení zástavby přispěje k využití potenciálu území pro rezidenční využití v kontextu celkového nedostatku bytů a výhledu nárůstu počtu obyvatel v lokalitě o 23 % do roku 2050 dle KLO. Dle ÚAP je pro lokalitu Sídliště Modřany jih typická podlažnost 12.

Navýšení podlažnosti je v souladu s deklarovanými principy územního plánu dostřednosti, podle kterého má vedle rozšíření centra dojít k „posílení subcenter“ a v důsledku toho „ke snížení tlaku na historické město“, stejně jako se zásadou umístění nových vrstev zástavby do otevřených struktur sídlišť (čl. 10.1 textové části). Charakter lokality je do budoucna determinován plánovanou výstavbou metra D, a umístěním na křížení významných ulic / lokalitních tříd, což dává předpoklad pro vznik silného městského subcentra. Umístění Objektu v modernistické struktuře by mělo umožňovat další rozvoj, neboť návrh metropolitního plánu „umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť“.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je nastavena adekvátně dané kapacitě transformační plochy, typicky 8 RNP pro koeficienty $Z_z=35\%$, $V_z=8,0$. V ÚP SÚ je v centrální části dotčeného území vymezeno stabilizované území v rámci plochy s rozdílným způsobem využití SMJ, ve které se předpokládá pouze dotvoření struktury navazující na okolní zástavbu.

Okolní zástavba je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost okolní zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8 a 12 NP (východním směrem navazuje sídlištní struktura s podlažností 8-12 NP), doplněné o lokální dominanty. Západním směrem, přes ul. Československého exilu, navazuje heterogenní struktura zástavby s posupným snižováním podlažnosti s vazbou na strukturu zahradního města. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, na navazující okolní zástavbu (včetně zohlednění rozhraní urbanistických struktur), s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Ve věci požadavku na úpravu severního čtverce výškové regulace v dotčené transformační ploše se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029779

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1910

Podatel | **Kubánek Martin, JUDr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZWD

Identifikátor podání Portálu Pražana | ny62qan3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Vyjasnění nedefinovaného pojmu „lokalitní třída“

Vyjádření

Navrhujeme v čl. 103 odst. 1 písm. c) textové části návrhu územního plánu nahradit slova „*lokalitních tříd*“ nahradit slovy „*významných ulic*“.

Odůvodnění

Možnost navýšení výstavby pro dominanty dle čl. 103 odst. 1 písm. c) textové části návrhu územního plánu je vázána na metropolitní, čtvrtové a lokalitní třídy. Pojem „*lokalitní třídy*“ není definován a neodpovídá hierarchii veřejných prostranství dle čl. 82 odst. 3, který označuje ulice lokalitní úrovně jako „*významné ulice*“. S ohledem na existující provazbu pojmu „*významná ulice*“ na pražské stavební předpisy navrhujeme v čl. 103 odst. 1 písm. c) nahradit slova „*lokalitních tříd*“ nahradit slovy „*významných ulic*“.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3029785

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1912

Podatel | **MY Market CZ 6, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZU0MX

Identifikátor podání Portálu Pražana | nyhshytp

Lokalita | 537, 539

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1 Novodvorská

Vyjádření**MY Market Novodvorská podlažnost**

Jako vlastník stavby na pozemku p. č. 2692/125 (budova bez čísla popisného nebo evidenčního) v k.ú. Braník [727873] zapsáno pod LV 4249 nesouhlasíme s prostorovou regulací s navrženým rozmezím podlažnosti 8 a 6, které neodpovídají prostorovým parametrům okolní zástavby. Požadujeme navýšení na rozmezí podlažnosti 15.

Odůvodnění

Pozemek (č.p.: 2692/125, k.ú. Braník [727873], zapsáno pod LV 4249) a vlastněná stavba jsou dle návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy pro veřejné projednání zahrnuty do výškové regulace s navrženým rozmezím podlažnosti 8 a 6.

S ohledem k současné strategii společnosti MY Market CZ 6, s. r. o. je objekt na pozemku č.p.: 2692/125 zvažován k budoucímu rozvoji polyfunkční výstavby.

Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném řešení případně doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky.

Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor. Budoucí záměr by mohl zlepšit prostorové kvality, urbanistické řešení oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavku městotvornosti.

a) Předmětný objekt a pozemek se nachází na rozhraní území modernistické zástavby o 8 a 14 NP, která je v okolí ulic Zálesí a Nad Lesním divadlem. Objekt se nachází na východním cípu sídliště Novodvorská, které lemují tyto dvě ulice. Za ulicí Nad Lesním divadlem se dále nachází lesní porost lokality Velký háj, který je tvořen zalesněným územím svahu údolí Kunratického potoka v severní orientaci.

Nižší zástavba (2- 3 NP) tvořená menšími bytovými domy a nebo rodinnými domy se nachází za ulicí Zálesí.

Čtvrť s touto strukturou zástavby je již prostorově výrazně oddělena od modernistické zástavby lokality sídliště Novodvorská větším odstupem od ulice Zálesí, ale i pásem izolační zeleně s čtvrtěovou komunikací – ulicí Vzdušná.

Považujeme za vhodné zohlednit výšku okolní zástavby bytových bodových domů, tak aby došlo k přiměřenému dotvoření modernistické struktury podél ulic Zálesí a Nad lesním divadlem.

Vhodný objem nového domu by navázal na přilehlou bodovou zástavbu a zároveň by reflektoval nárožní pozici pozemku, která vytváří vstup do území směrem od centra města a přilehlých čtvrtí Krč a Lhotka. Věžovým objektem by došlo k důstojnému urbanistickému navázání na okolí a vhodně by se tak dotvořil blok modernistické struktury, který je vymezen ulicemi Nad lesním divadlem, Zálesí a Novodvorská.

b) Považujeme za vhodné zohlednit výšku okolní zástavby bytových domů a komerčních objektů. Požadované rozmezí podlažnosti 15 reflektuje okolní zástavbu a umožňuje efektivní a účelné uspořádání města s minimálními požadavky na obsluhu území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Požadovanou změnu funkční a prostorové regulace tímto také vnímáme zcela v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Západní čtverec výškové regulace odpovídá charakteru a typologii daného území a je v souladu s výškovou úrovní okolní zástavby. Východní čtverec odpovídá kontinuitě s platným ÚP SÚ - plocha s kódem D a F.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029786

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1912

Podatel | **MY Market CZ 6, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZU0MX

Identifikátor podání Portálu Pražana | nyhshytp

Lokalita | 556, 369

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2 Zahradní město

Vyjádření

MY Market Zahradni mesto podlaznost

Jako vlastník stavby č.p. 3160 na pozemku p. č. 2385/62, k.ú. Záběhllice, nesouhlasíme s prostorovou regulací s navrženým rozmezím podlažnosti 4, které neodpovídá prostorovým parametrům okolní zástavby. Požadujeme navýšení na rozmezí podlažnosti 6.

Odůvodnění

Pozemek (č.p.: 2385/62; součástí pozemku je stavba, Záběhllice [732117] zapsáno pod LV 3516) a vlastněná stavba č.p. 3160 jsou dle návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání zahrnuty do výškové regulace s navrženým rozmezím podlažnosti 4. S ohledem k současné strategii společnosti MY Market CZ 6, s. r. o. je objekt zvažován k budoucímu rozvoji polyfunkční výstavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném řešení případně doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor. Budoucí záměr by mohl zlepšit prostorové kvality, urbanistické řešení oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavku městotvornosti. Předmětná stavba se nachází na rozhraní území modernistické zástavby o 8 NP, která je v okolí ulice V Korytech. Z východní strany se nachází areály komerčního a produkčního charakteru, mezi ulicemi Jesenická a Žirovnická. Objekty mezi těmito ulicemi mají od 3 NP až do 6 NP. Severně se nachází administrativní objekty v areálu ČTK, které mají do 5 NP.

Jižně od ulice navazuje lokalita s bytovými viladomy či většími rodinnými domy. Považujeme za vhodné zohlednit výšku okolní zástavby bytových domů a komerčních objektů. Požadované rozmezí podlažnosti reflektuje okolní zástavbu. Je také nutné zohlednit terénní konfiguraci v území. Výrazný severní svah s téměř 10 metrovým převýšením umožňuje výstavbu více podlažních objektů bez většího konfliktu s nižší vilovou zástavbou. Tak jak klesá terén od uličního prostoru směrem dolů od ulice Jesenická mají stavby další jedno nebo dvě podlaží pod úroveň ulice. Při porovnání s objekty nacházejícími se mezi ulicemi Jesenická a Žirovnická má navrhované rozmezí podlažnosti srovnatelné počty podlaží. Při pohledu pohled z ulice Jesenická směrem ke křižovatce Jetelová x V Korytech je rozdíl výšek objektů (podlažnost 2,5 NP x 6 NP) minimální vzhledem k výrazné svažitosti terénu. Považujeme za vhodné zohlednit výšku okolní zástavby bytových domů a komerčních objektů. Požadované rozmezí podlažnosti 6 reflektuje okolní zástavbu a umožňuje efektivní a účelné uspořádání města s minimálními požadavky na obsluhu území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Požadovanou změnu prostorové regulace tímto také vnímáme zcela v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dotčené území je, dle kontinuity ÚP SÚ HMP, v Metropolitním plánu vymezeno jako stabilizované území. Dle čl. 70 odst. 1) textové části Metropolitního plánu platí, že zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby.

Dle čl. 74 textové části Metropolitního plánu dále platí:

- (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby.
- (2) Veřejná prostranství jsou vymezena grafickými regulativy. Uliční prostranství mohou být vymezena linií, plochou, případně propojením. Městské parky jsou vymezeny plochou.
- (3) Zastavitelnost budovami se určuje vymezením uličních a stavebních čar, které se odvozují z bezprostředního okolí a způsobu zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě a z územní studie, a může být dále upřesněna vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94.

(4) Zástavba je omezena výškovou regulací dle čl. 97 a následujících.

Dotčené území je součástí modernistické struktury (viz Územně analytické podklady HMP). Modernistickou strukturu tvoří převážně volná zástavba solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami – parkem ve volné zástavbě. Struktura jednotlivých objektů se zpravidla řídí technickými parametry vhodnými pro danou funkci a ne urbánními vztahy klasického města. Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti. Struktura zpravidla nevytváří ulice a hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné. Systémy pěší a motorové dopravy jsou do velké míry odděleny.

Dotčený objekt přímo nenavazuje na stávající objekty s podlažností 6-8 NP, s ohledem na modernistickou strukturu je situován v okrajové části. V okolí se nachází typ zástavby různých výškových úrovní, tj. nejen objekty s podlažností 4, 6 a více nadzemních podlaží, ale také 2-3 podlažní zástavba rodinných domů (struktura zahradního města).

Na základě výše uvedeného byla výšková regulace stanovena na 4RNP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029790

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1913

Podatel | **REZEK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1B48

Identifikátor podání Portálu Pražana | p23gxbhm

Lokalita | 234

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Přesun Parku u hřiště v Miškovcích na pozemky MHMP

Vyjádření

Návrh Parkové plochy je s ohledem na vlastnictví pásu zeleně mezi velké množství vlastníků přilehlých rodinných domů nerealistické. Vlastníci logicky dají přednost rozšíření vlastní zahrady na úkor veřejného parku.

Odůvodnění

Současní vlastníci pozemků v navrhované ploše parku dali přednost svým soukromým zahradám, před veřejným parkem. Po dobu platnosti minulého územního plánu nikdy MHMP ani MČ Čakovice neprojevily zájem o výkup pozemků parku a založení parkové plochy. Navíc v lokalitě jsou volné pozemky ve vlastnictví MHMP, které by pro parkové plochy mohly být využity, například parc. 364/1, dále 304, dále 310/12, vše spolu s renovací ulice Na Kačence.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031288

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1913

Podatel | **REZEK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB6I0

Identifikátor podání Portálu Pražana | wizdkr95

Lokalita | 920

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Připomínka - umístění plochy „zahrádkové osady“ na parcele 310/3, k.ú. Miškovice

Vyjádření

Žádáme o změnu využití parcely 310/3 k.ú. Miškovice z "Orné půdy" na "Zahrádkovou osadu". Změna genericky navazuje na stávající Zahrádkářskou osadu na parcelách 310/4 a 310/21 v k.ú. Miškovice, které jsou provozovány přes 20 let.

Odůvodnění

Projednávali jsme s MHMP OUR tuto změnu v předchozím územním plánu až do fáze hlasování v ZHMP = souhlas ze strany OUR, souhlas ze strany ZHMP, ale z důvodu vydání Metropolitního územního plánu možná naše změna nebude ve starém územním plánu pořízena. Proto ji podáváme i do Metropolitního plánu. S námi navrhovanou změnou souhlasí i příslušná městská část Čakovice, jejíž prostřednictvím byla změna podávána.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032089

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1913

Podatel | **REZEK DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLRS

Identifikátor podání Portálu Pražana | z9kjredp

Lokalita | 727, 920

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Rozšíření kapacity zahrádkové osady v Miškovcích

Vyjádření

Navrhujeme využití pozemků v našem vlastnictví k realizaci zahrádkové osady. Plocha osady zasahuje do plochy rozvojové plochy 727 Zabítý kopec, kde předpokládáme využití pozemku pro parkování, vybudování komunitní klubovny pro zahrádkáře, dále moštárny pro zpracování vypěstovaného ovoce a sociálního a provozního zázemí pro zahrádkářskou osadu. V rámci zahrádkářské osady chceme kromě individuálních dílců vymezit i část výměry pro Komunitní zahradu, která bude sdílená obyvateli z blízké panelové zástavby.

Specifikace parcel v k.ú. Miškovice: 367/10, 314/5, 316/43, 316/44, 316/7, 314/6, 314/7, část pozemku 314/8. Výměra zahrádkářské osady celkem 20.800 m²

Odůvodnění

Dle projednávaného Metropolitního územního plánu (MPP) jsou navrhovány plochy významné plochy pro novou obytnou zástavbu v lokalitách Čakovice, Avia Letňany, Sídliště Prosek a dále například i ve Vysočanech atd. Toto vše jsou spádové lokality odkud se rekrutují zájemci o členství v zahrádkové osadě.

Tito noví obyvatelé hl.m. Prahy budou kromě nového bydlení hledat i příležitosti víkendového vyžití – všichni zcela jistě nebudou chtít trávit volný čas v nákupních centrech.

Zde se proto nabízí možnost jim dát k dispozici plochu pro zahrádkovou osadu, kde budou mít možnost trávit jejich volný čas, vytvořit si vztahy v komunitě a vlastním úsilím obohatit jejich stravování o vlastní výpěstky.

Jako dlouholetí provozovatelé zahrádkářské osady v Miškovicích a zároveň jako vlastníci pozemků vhodných pro zřízení nové zahrádkářské osady o její realizaci máme vážný zájem. Nejenom, že vlastníme vhodný pozemek, máme již vybudovanou infrastrukturu (kapacitní přípojku městské vody, kanalizaci, prostor pro parkoviště) a letité zkušenosti - jsme již druhá generace, provozovatelů zahrádkářské osady s 85-ti dílci.

Jsme přesvědčení, že naše zkušenost je záruka toho, že záměr dokážeme řádně rozvinout a kvalitně dokončit a uspokojit tak požadavky obyvatel HMP na volnočasovou aktivitu.

Domníváme se, že zřízení zahrádkové osady je veřejným zájmem, z následujících důvodů:

1) Právní rámec — zákon č. 221/2021 Sb. - Zahrádkářský zákon:

2) Ekologické přínosy (klimatická adaptace, biodiverzita, zadržování vody):

3) Sociální a komunitní přínosy:

4) Potravinová soběstačnost a vzdělávací role:

5) Ekonomické aspekty pro město:

6) Zachovávání kulturních hodnot:

Každý z bodů je podrobněji rozebrán v popisu změny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byla úprava koeficientu zastavitelnosti zastavitelné rozvojové plochy s rekreačním využitím vymezené na části daných pozemků, tj. nikoliv úprava využití a stability v místě daných pozemků, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029791

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1914

Podatel | **ŠVÁBÍK JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S6G

Identifikátor podání Portálu Pražana | p2b568gx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

V zaslané příloze zasílám námítku proti záměru transformace zahrádkové osady v lokalitě "871 / Litovický potok" na park.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035490 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035490

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1914

Podatel | **ŠVÁBÍK JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S6G

Identifikátor podání Portálu Pražana | p2b568gx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Litovický potok

Vyjádření

Tímto podávám námitku proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, proti záměru posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti záměru transformace zahrádkové osady na park.

Požaduji, aby pro moje pozemky parc. č. 299/89 a 299/181 bylo v Metropolitním plánu navrženo takové funkční využití a regulativy, které plně zachovají stávající práva vlastníka pozemků, a to zejména v rozsahu možnosti výstavby/rekonstrukce zahrádkářských chat, které jsou v souladu s dosavadním charakterem lokality.

Odůvodnění

Mám za to, že navržená transformace zahrádkové osady na park představuje zásadní zhoršení podmínek užívání a omezuje moje vlastnická práva v rozsahu, který nemá oporu ve veřejném zájmu či ochraně území.

Navrhované přísné regulativy jsou podle mě v rozporu s proklamovaným cílem, kterým je „zachovat charakter zahrádkových osad“.

Zahrádková osada v této lokalitě je funkční a hojně využívána. Slouží zahrádkářské činnosti a rekreaci velkého množství lidí. Je bezproblémově spravována Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18.

V okolí zahrádkové osady je poměrně dost prostoru pro rekreační parkový. Prostupnost území by měla být podpořena úpravami spojenými s výstavbou rychlodráhy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3029832

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1916

Podatel | **KOZÁKOVÁ RŮŽENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032KK

Identifikátor podání Portálu Pražana | p4i63qhh

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | : Námítka k návrhu Metropolitního plánu (řešení úpravy území zahrádkářské osady Červený vrch, Praha 6).

Vyjádření

Podávám tímto námítku proti řešení plochy zahrádkářské osady Červený vrch, Praha 6 v návrhu Metropolitního plánu a žádám, aby území zahrádkářské osady Červený vrch, Praha 6 bylo vedeno jako zastavitelné nestavební se způsobem využití zastavitelné rekreační.

Odůvodnění

Dobrý den.

Jsem vlastníkem zahrádky (katastr. Č. 1271/82, způsob využití zahrada) a spoluvlastníkem společných prostor v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6, Vokovice. Odůvodnění námítky viz příloha.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst.

8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029838

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1919

Podatel | **PODANÝ LUBOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTEJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | p6hp97ka

Lokalita | 197, 771

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | VPS 910-630/-/4 VPS 910-630/-/102 , koridor dopravní nebo technické infrastruktury P4 Krč

Vyjádření

Žádám o vyjmutí vyznačení koridoru dopravní nebo technické infrastruktury/územní rezerva/ a zároveň VPS 910-630/-/4 a VPS 910-630/-/102 z mých pozemků parc.č. 3320/2,3,4,5,12 k.ú.Krč

Odůvodnění

Na základě mých dotazů na důvody začlenění mých pozemků k.ú. Krč 3320 / 2,3,4,5,12 do VPS 910-630/-/4 a VPS/102 a územní rezervy - koridoru dopravní a technické infrastruktury mi bylo řečeno ze všech níže uvedených institucí :

SUDOP ing. S.Žáček, ing. Krsek

Metroprojekt ing. L.Martínek

SŽ, státní správa západ ing. V.Řehoř

že mé pozemky pro potřeby výstavby metra ani železničního koridoru nebudou využity ani s nimi nikdo nepočítá . Nedávali ani požadavek do návrhu nového MP. Z toho je jasné, že mé pozemky budou jen zatížené, ale ve prospěch projektů nevyužité po řadu let.

Dotaz byl zaslán i na

IPR - Bc. M. Binko , ing. Zderadička i na

MHMP, UZR - Mgr.Sýkorová,

kde jsem žádal o poskytnutí informací, na základě čeho a kdo zařadil všechny mé pozemky do VPS 910-630/-/4 železniční trať Praha-

Velká Chuchle - Praha-Běchovice. V návrhu MPP z roku 2022 byly vedeny pozemky v k.ú.Krč p.č.3320/2,3,4,5,12 jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, povolenou podlažní výškou 2. V návrhu MPP z letošního roku již vedeno pouze jako " plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury/ územní rezerva/ a zároveň VPS. Dle aktuálního návrhu by tedy nebylo možné realizovat výstavbu s obytným využitím, na které jsem si nechal vypracovat studii.

Do dnešního dne jsem nedostal vyjádření.

V této věci mě napadá jen jeden důvod a to, že celá věc týkající se omezení na mých pozemcích je takto předpřipravena pro budoucí využití zájmů developera.

Pozemky vlastním řadu let ,mám vlastní vlečku na pozemku, kterou využívám od roku 1997 a do budoucna hodlám dále využívat.

Proto žádám o prošetření výše uvedené žádosti, vyjádření a odstranění VPS a koridoru dopr. a techn. infrastruktury - územní rezervy z mých pozemků k.ú. Krč 3320/2.3,4,5,12

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Důvodem pro zařazení pozemků do překryvného koridoru pro modernizaci železniční tratě (včetně VPS) byly výsledky Studie proveditelnosti železničního uzlu Praha, v rámci které je pozemek určen pro dočasný zábor z důvodu realizace staveb železniční infrastruktury. Nádraží Krč čeká přestavba na lokální dopravní terminál v rámci rozšíření železniční stanice a výstavby stanice metra D.

Celá dokumentace této studie je zveřejněná na webových stránkách Správy železnic. S ohledem na celoměstský význam této studie byly v rámci projednání výsledky do podoby MPP pro opakované veřejné projednání v maximální možné míře přeneseny, aby byla zajištěna územní ochrana pro realizaci záměrů. Studie proveditelnosti byla totiž schválena Ministerstvem dopravy ČR. Pokud by skutečně nebyl pozemek pro stavbu potřebný na základě zpracované podrobnější dokumentace pro povolení záměru, pak se postupuje podle článku 117 odst. 4, podobně pokud pozemky po realizaci záměru nebudou pro údržbu a provoz tratě dále potřebné. Části koridoru je možné v souladu s ostatními regulativy možné využívat i jiným způsobem než pro dopravní stavbu. Na pozemky by se tedy pohlíželo jako na zastavitelnou stabilizovanou plochu s obytným využitím.

Dále doplňujeme, že vymezení v MPP odpovídá platnému ÚP SÚ, pozemky jsou v něm vymezeny jako součást železničních ploch (plocha DZ) a jsou součástí vymezené VPS pro železnici. Oproti platnému ÚP SÚ Metropolitní plán rozšiřuje možnosti využití pozemků po realizaci záměru, bude-li to možné a účelné.

Námítka

ID 3029839

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1920

Podatel | **ACS PROPERTIES, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LTM

Identifikátor podání Portálu Pražana | p6kv78ih

Lokalita | 028

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1 - zúžení ZVO na rekreaci
plochou stávajícího stadionu

Vyjádření**Námítka - Sparta - rekreační plocha**

Žádáme o odstranění všech prvků Veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost (plocha a bod v daném případě pro sport) z návrhu metropolitního plánu nacházejících se na předmětných parcelách.

Odůvodnění

Text aktualizace námítky 2025:

Jakkoli oceňujeme rozšíření přípustného doplňkového využití rekreačních lokalit a ploch v rámci čl. 64 návrhu metropolitního plánu, s ohledem na péči řádného hospodáře a zúžení budoucího potenciálu využití daného území oproti využití ZVO dle stávajícího územního plánu (rovnocenný mix veřejné vybavenosti v areálech) jsme nuceni na námítce trvat a z hlediska argumentace se přiměřeně odkázat na text původní námítky (viz níže).

Text původní námítky 2022:

Jako vlastník pozemků v území konstatujeme, že stávající platný územní plán v dotčeném území stanovuje funkční plochu ZVO, která je z pohledu hlavního a přípustného využití definována jako: „Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.“.... „Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20.000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení

pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní síně, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.“

Změna stávající funkční plochy ZVO na v návrhu MPP uvedenou plochu Rekreační vybavenosti není dle našeho názoru pouhým upřesněním stabilizovaného využití plochy, která by zohledňovala současný stav a účel dotčeného území. Dle platného územního plánu je plocha ZVO zařazena do ploch, které jsou určeny pro komplexy převážně nadmístního významu s velkou koncentrací funkcí obchodních, vysokoškolských, kulturně společenských, sportovních, naučných a vzdělávacích aktivit, komplexy a areály určené pro rozvoj nových technologií a pro další funkce, které nemají samostatně specifikovaný druh plochy. Domníváme se, že zejména nadmístní kulturní, společenský a hospodářský význam, který dané místo má, je návrhem MPP zcela potlačen.

Funkční plocha ZVO na pozemcích umožňuje rozvoj funkcí, jejichž potenciál je hodnototvorný. Majiteli pozemku tak umožňuje v souladu s platným územním plánem při dodržení práv a povinností daných platnou legislativou výkon a rozvoj vlastnických práv. V tomto smyslu se v předmětném území a v souladu s platným územním plánem nachází objekt stadionu fotbalového klubu AC Sparta Praha a dále pravomocné rozhodnutí o umístění a stavební povolení administrativní budovy jako změny stávající budovy stadionu. Na našich pozemcích mimo návrhem předpokládanou Rekreační plochu, ovšem v rámci a v souladu se stávající funkční plochou ZVO bezprostředně navazuje pravomocné rozhodnutí o umístění a stavební povolení samostatné budovy hotelu.

V současnosti prověřujeme možnosti dalšího rozvoje stávajícího stadionu a souvisejících sportovních i navazujících již povolených či v rámci ZVO přípustných funkcí, které klub evropské úrovně i případné využití pro účely národního stadionu sdílené s reprezentačními družstvy vyžaduje, případně které jej mohou jako vybavenost vhodně doplnit či ekonomicky podpořit.

V kombinaci se současným návrhem čtverců výškové regulace na hodnotě 2 v severní části území jsme však nuceni konstatovat, že návrh Rekreační plochy není podle našeho názoru v souladu s možnostmi využití ZVO podle stávajícího územního plánu. Je třeba rovněž dodat, že areál a komplex zázemí profesionálního sportovního

klubu nemá charakter volnočasové sportovní rekreace, nýbrž ekonomického celku, jehož náplní je však vedle ekonomického fungování souboru činností souvisejících s provozem profesionálního sportovního klubu a navazujících služeb a funkcí rovněž poskytování sportovního zázemí mládeži, které je v tomto případě pouze fyzicky alokováno převážně v rámci mládežnického centra na Strahově. Areál plní rovněž rekreační a společenskou roli aktivně nesportovního charakteru pro širokou fanouškovskou veřejnost.

S ohledem na cílový charakter lokality předpokládaný návrhem metropolitního plánu spočívající ve stabilizaci využití blokové struktury zástavby i důraz MČ Prahy 7 na využití rozsáhlých ploch přilehlých veřejných prostranství parků pro volnočasové aktivity na sousedící Letenské pláni a ve Stromovce považujeme umístění izolované Rekreační vybavenosti podle její současné definice v dosahu Letenské pláně a Stromovky za zcela nadbytečné.

Stávající plocha Rekreační vybavenosti rovněž kopíruje celé parcely, nikoli stávající plochu přímé sportovní funkce stadionu, což je na rozdíl od stávající plochy ZVO v rozporu s logikou a obsahem pojmu Rekreačních ploch v návrhu MPP, a to zejména s ohledem na její umístění ve stabilizované zástavbě.

Základním scénářem našich úvah je prioritní potřebné zkapacitnění stávajícího stadionu. Alternativním řešením je pak možnost budoucího nalezení adekvátně rozšířené hmotově, prostorově i funkčně dostačující kapacity pro účely zvýšených požadavků reprezentačního parametru stadionu Sparty a navazujících funkcí v novém umístění. S tím by potom bylo možné spojit nahrazení stávající faktické plochy profesionálního sportu zklidněnou blokovou strukturou při volnočasovém rekreačním prostoru Letenské pláně v souladu se stávajícím cílovým charakterem celé lokality podle návrhu MPP nebo nalezení nového využití v podobě veřejné vybavenosti v souladu s parametry funkční plochy ZVO dle platného územního plánu. Druhý scénář je však z našeho pohledu realizovatelný až v delším horizontu resp. za podmínek nalezení uspokojivého řešení ve spolupráci s hl. městem Prahou pro plnohodnotnou realizaci primárního cíle, tj. posílení zázemí a fungování klubu AC Sparta Praha a současného zachování kapacity a využití pro stávající pozemky v dotčeném území, které z našeho pohledu musí vstoupit do finální ekonomické rozvahy při jednání o případné nákladné realizaci obou těchto možných scénářů, aniž by to v důsledku obsahu nového územního plánu fakticky snižovalo jejich hodnotu a rozsah dalšího využití oproti aktuálně platnému územnímu plánu.

Pro úplnost dodáváme, že samo odstranění regulativu Rekreační vybavenosti (s ohledem na možnosti stávajícího ZVO a rozvoj jím předpokládaných funkcí) ani v samostatné námitce navrhované

sjednocení výškové regulace s okolní zástavbou již v okamžiku návrhu metropolitního plánu nemá žádný vliv na současné zachování profesionální sportovní funkce v tomto tradičním umístění sportovního stánku vrcholového fotbalu, nehledě na fakt, že zachování sportovní činnosti je smluvně ukotveno minimálně do konce roku 2030.

V rámci návrhu metropolitního plánu je podle čl. 144 odst. 2 možné prvky jakékoli veřejné vybavenosti, vč. rozvoje sportovní funkce umísťovat bez ohledu na strukturu či využití, pokud to cílový charakter lokality nevylučuje. Žádáme proto o zachování možnosti rozvoje víceúčelového komplexu využití území formou odstranění regulativu pevně stanovené Rekreační plochy jako neodpovídající skutečnému stávajícímu využití a umožnění posouzení případných změn v území v souladu s cílovým charakterem lokality podle navazující zástavby a konkrétního záměru rozvoje sportovní části a navazujících funkcí nebo případného budoucího zklidnění celé lokality novým odpovídajícím záměrem v rámci blokové struktury.

Předmětnou úpravu návrhu metropolitního plánu umožňující vedle dostatečné kapacity sportovního zázemí, navazujících funkcí i možného budoucího naplnění cílové převážně blokové struktury zástavby ve stabilizované výškové hladině 6 RNP proto navrhuje s ohledem na péči řádného hospodáře, dlouhodobou pozici HMP, včetně ÚZR a IPR jako pořizovatele a odborného zázemí pro rozhodování samosprávy v celopražských otázkách, a rovněž místně příslušné MČ Praha 7 k charakteru území, vyjádření potřeb vlastníka a soulad s cílovým charakterem lokality i základními parametry stávajícího platného územního plánu.

Přílohou této námítky je doklad vlastnictví společností ACS PROPERTIES, a.s., a Letná Properties II, a.s., k dotčeným parcelám v území dokládající oprávnění subjektů k podání společné námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP a platný územní plán pracuje s jinými principy regulace, odlišnými metodikami a způsobem ochrany veřejných zájmů. Tyto principy jsou obhájeny především v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Plocha ZVO dle platného plánu je regulativem, který vymezuje specifický rozsah využití území, který obnáší především obtížně specifikovatelné funkce občanské a rekreační vybavenosti. Není tedy možné tuto funkci bez dalšího interpretovat jako smíšeně obytné území. Pořizovatel tedy zvažoval optikou právní kontinuity jak tuto specifickou regulaci interpretovat regulativy MPP. Při této úvaze bylo vzato v potaz skutečné využití území pro účely významné sportovní stavby. S ohledem na rozsáhlé potřeby sportovní, resp. rekreační vybavenosti, které jsou dále bilancovány v textové části odůvodnění, bylo zpřesnění využití dle skutečného stavu a stabilizace tohoto využití vyhodnocena jako účelná.

Dále je třeba uvést, že západní část plochy ZVO byla ve prospěch majitele naopak vymezena jako plocha smíšená obytná, čímž se výrazně rozšiřuje možnost využití této plochy.

Z hlediska upraveného návrhu regulace MPP pro OVP (2025) se rekreační vybavenost se vymezuje i pro budovy pro vrcholový sport a se sportem související obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud není významně omezeno využití pro sport, rekreaci a relaxaci a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru. Pořizovatel tak vážil rozsah omezení vlastnických práv a toto dílčí omezení využití

tak bylo vyhodnoceno jako marginální v porovnání s veřejným zájmem na veřejnou infrastrukturu v místě.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029840

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1920

Podatel | **ACS PROPERTIES, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LTM

Identifikátor podání Portálu Pražana | p6kv78ih

Lokalita | 028, 320

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2 - výška ve čtvercích stadion a díra vzadu

Vyjádření**Námítka - Sparta - výška**

Žádáme srovnat výškovou regulaci vybraných čtverců v rámci stabilizovaných ploch s výškovou hladinou návrhem nově navržené (modrá) i stávající (černá) hladiny okolní navazující a pozemkově související zástavby na hodnotu 6.

Odůvodnění

Aktualizace 2025:

jakkoli velmi oceňujeme reflexi potřeb sportovních stadionů z hlediska jejich velmi atypického výškového určení v návrhu ve verzi říjen 2025 ve smyslu čl. 103 odstavec 2, umožňující pro samotnou stavbu stadionu nebo obdobné stavby v odůvodněných případech výškovou regulaci neuplatnit, na námítce trváme, a to jak s ohledem na právní jistotu tak s ohledem na rizika a potřeby budoucích úprav a případná doplnění stávajícího stadionu např. možnými samostatnými budovami či jiným přípustným využitím, a to v obou vyznačených čtvercích výškové regulace (tj. v rekreační ploše i mimo ni) ve smyslu regulace čtverce 6 stabilizované okolní zástavby a cílového charakteru lokality Letná. Další stále platná argumentace viz stále aktuální text původní námítky níže.

Původní text námítka 2022:

Jako vlastník pozemků v území konstatujeme, že stávající platný územní plán v dotčeném území stanovuje funkční plochu ZVO, která je z pohledu hlavního a přípustného využití definována jako: „Plochy pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich

kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení. „.... „, Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20.000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.“

V tomto smyslu se v předmětném území, resp. na námi vlastněných parcelách v lokalitě v souladu s platným územním plánem nachází objekt stadionu fotbalového klubu AC Sparta Praha a dále pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení) o umístění samostatné stavby budovy hotelu a administrativní budovy jako změny stávající budovy stadionu v úrovni max. 7 NP.

Kombinace stávajícího využití území v žádné ze svých částí (ať už stojících či povolených) neodpovídá maximální regulaci výšky čtvercem 2. Jde o soubor specifického využití pro účely profesionálního sportu (hřiště na terénu, tribuny, zastřešení a různé nástavby) a dalších platným územním plánem předpokládaných funkcí hotelu a administrativy (7NP).

Zásadně nesouhlasíme s případným zaměřováním přízemní travnaté plochy resp. typické výšky tribuny a jejích nástaveb za výšku standardních residenčních RNP a rozporujeme rovněž jejich počet 2. Výsledná hodnota dotčených čtverců výškové regulace 2 vychází zřejmě z algoritmických hodnot stanovené výšky residenčního RNP a započtení různých výškových kót, v tomto případě zřejmě tribun, trávníku, a různých nástaveb. Tento postup považujeme pro specifický objekt stadionu, resp. komplexu zvláštní vybavenosti za krajně nevhodný a bránící jeho dalšímu přiměřenému rozvoji. Rovněž možná interpretace v podobě generické hodnoty čtverce výškové regulace 2 jako nejnižší možné hodnoty regulace pro technologické konstrukce sportovního či průmyslového charakteru, tj. de facto bez stanovení počtu a typické výšky podlaží, tj. stanovení pouze na základě požadavku PSP a technických norem je s ohledem na faktickou existenci podlaží formou tribun, podlaží skyboxů, komunikačních pater, zastřešení etc. z pohledu právní jistoty a správního uvážení při jakýchkoli řízeních naprosto nedostačující

a nejasná, s možnými závažnými důsledky a dopady na hodnotu nemovitosti a její další využití, správu, rekonstrukce a rozvoj. Navrhujeme proto ponechat projednání konkrétního řešení do případných územních řízení a zachovat maximální hodnotu 6 respektující přímo navazující okolní zástavbu a tím i cílový charakter celé lokality.

Cílový charakter lokality předpokládá v dané lokalitě dotváření stabilizované blokové zástavby s obvyklou hodnotu čtverce výškové regulace 6 (nově navržená i stávající zástavba mezi severní hranicí lokality a metropolitní třídou Milady Horákové na jihu), což odpovídá i funkčním předpokladům stávajícího ZVO a potenciálu rozvoje zázemí fotbalového klubu pro naplnění špičkových parametrů, které klub evropské úrovně i případné využití pro účely národního stadionu sdílené s reprezentačními družstvy vyžaduje.

Pro úplnost dodáváme, že samo sjednocení výškové regulace s okolní zástavbou ani v samostatné námitce navrhované odstranění regulativu Rekreační vybavenosti (s ohledem na možnosti stávajícího ZVO a rozvoj jím předpokládaných funkcí) již v okamžiku návrhu metropolitního plánu nemá žádný vliv na současné zachování profesionální sportovní funkce v tomto tradičním umístění sportovního stánku vrcholového fotbalu. Rovněž zásah čtverců za hranici lokality či do veřejných prostranství nemá s ohledem na povinnost odvození výšky stabilizované zástavby od navazující zástavby na jejich ochranu žádný vliv.

Předmětnou úpravu návrhu metropolitního plánu umožňující vedle dostatečné kapacity sportovního zázemí i naplnění cílové převážně blokové zástavby ve stabilizované výškové hladině 6 RNP proto požadujeme s ohledem na péči řádného hospodáře, dlouhodobou pozici MČ Praha 7 i HMP k charakteru území, vyjádření potřeb vlastníka a soulad s cílovým charakterem lokality i základními parametry stávajícího platného územního plánu.

Závěrem připojujeme několik výškových údajů:

- výška přilehlého obytného bloku Molochov cca 26,5 m (7NP) = 3,8 m / patro
- Generali Česká pojišťovna Arena (stadion) výška cca 23,5 m (od nivelety hrací plochy po konstrukce zastřešení tribun)
- Administrativní budova Letná (ÚR+SP) výška dtto obytný blok Molochov, tj. cca 26,5 m (v západní části cca 28,5 m) / 7NP
- Hotel Letná (ÚR+SP) výška cca 29,3 m (7NP)

- obecně je dodržena jednotná absolutní výšková kóta římsy Molochova = římsa Administrativní budovy Letná = římsa Hotelu Letná

Přílohou této námítky je doklad vlastnictví společností ACS PROPERTIES, a.s., a Letná Properties II, a.s., k dotčeným parcelám v území dokládající oprávnění subjektů k podání společné námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze korekce využití ploch v místě železniční trati, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3030660

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1924

Podatel | **Helena Ambrožová**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMFD0

Identifikátor podání Portálu Pražana | sxyifs23

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka na biocentrum

Vyjádření

Podávám námítku týkající se mého pozemku 822/1 v katastru Vokovice. Nesouhlasím s umístěním biocentra na mém pozemku.

Odůvodnění

Pozemek je ovocný sad, který je již oplocen a probíhá zde intenzivní práce na údržbě a rozvoji sadu. Navrhované biocentrum může být umístěno na sousedící pozemky, které nejsou natolik udržované a neprobíhá zde tak často zemědělská činnost.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna využití, tj. nikoliv úprava ve vymezení územního systému ekologické stability, resp. biocentra, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným

funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3029853

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1926

Podatel | **FORMAN DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01097

Identifikátor podání Portálu Pražana | pbgbbjnh

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY** a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHYc) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně

Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.

- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

- Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

- Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.
- Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Odůvodnění

Viz část Vyjádření - stejný text (vč. části odůvodnění) níže:

c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně

Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).

- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

- Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.
- Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území

a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035067

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1926

Podatel | **FORMAN DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01097

Identifikátor podání Portálu Pražana | pbgbbjnh

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | **NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M.****PRAHY a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby b) požadujeme zrušení Čistírny odpadních vod Čertousy,****rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov c)****Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně (2/3)**

Vyjádření

Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.

a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

· Alternativně vedení trasy z křižovatky **K Bílému vrchu – K Zelenči**, nejprve ulicí **K Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.

· Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.

· Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění

Odůvodnění:

· Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové

uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).

- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na

obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3035068

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1926

Podatel | **FORMAN DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01097

Identifikátor podání Portálu Pražana | pbgbbjnh

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | **NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY** a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně (3/3)

Vyjádření

b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění

Odůvodnění:1. **Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší**, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018:** Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85:** Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

o Normy **ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029854

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1927

Podatel | **ČECH ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOTZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pbp3cir2

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Požadavek na změnu Metropolitního plánu

Vyjádření**NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy**

proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

· V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok

Odůvodnění

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality, se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka, s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8103 jako park.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno

Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi

veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3029856

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1928

Podatel | **SICOM stavební družstvo Šeberov IV.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS00

Identifikátor podání Portálu Pražana | pbvpjm7v

Lokalita | 267, 936, 916

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Obnovení obchvatové komunikace Šeberova mezi stávající zástavbou Šeberova a dálnicí D1

Vyjádření

připomínka - obnovení umístění obchvatové komunikace Šeberova mezi stávající zástavbou Šeberova a dálnicí D1

Odůvodnění

Připomínka proti zrušení obchvatové komunikace Šeberova mezi stávající zástavbou Šeberova a dálnicí D1 – tato obchvatová komunikace je zásadní komunikací pro odvedení dopravy z centrální části MČ Šeberov a také umožňuje dopravní napojení navrhované rozvojové lokality č. 414/267/5033

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že s ohledem na množství zastavitelných ploch a dopravní intenzity nebude v Metropolitním plánu koridor vymezen. Požadavek směřuje ke znovuvymezení východního obchvatu Šeberova podle dosavadního ÚP SÚ. Záměr vybudovat obchvat byl na základě diskusí a ověřování na dopravním modelu opuštěn. V území dostačují stávající přirozené trasy územím, výstavba obchvatu není s ohledem na existenci nadřazené komunikační sítě odůvodnitelná. Metropolitní plán zároveň neznemožňuje realizovat dopravní infrastrukturu i nad rámec vymezení, lokální spojky a komunikace jsou přípustné. Významný přínos pro odlehčení Šeberova přinese zprovoznění Vestecké spojky, která zachytí dopravu z regionu, jež dnes projíždí Šeberovem. Na rozdíl od obchvatu Šeberova bude funkční i pro část Hrnčíře. Koridor pro Vesteckou spojku je vymezen na základě nadřazené dokumentace.

Námítka

ID 3029855

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1928

Podatel | **SICOM stavební družstvo Šeberov IV.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS00

Identifikátor podání Portálu Pražana | pbvpjm7v

Lokalita | 267, 936

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka proti napojení rozvojové lokality 414/26/5033 na místní obslužné komunikace

Vyjádření

připomínka proti napojení celé rozvojové lokality 414/267/5033 na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů, zejména napojení přes ulici Nad Jordánkem

Odůvodnění

Požadujeme umožnit napojení rozvojové lokality č. 414/267/5033 na původní obchvatovou komunikaci Šeberova dle platného Územního plánu vyznačené v příloze a zároveň požadujeme zrušit v návrhu Metropolitního plánu umístěné napojení této lokality na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů (ul. Nad Jordánkem, Na Babách). Komunikace Nad Jordánkem je účelová komunikace ve vlastnictví soukromého subjektu. Komunikace svými parametry nejsou dimenzovány na dopravní zatížení v řádu až set automobilů denně, které si obsluha rozvojové lokality č.414/267/5033 vyžádá. Mají zde vzniknout rodinné i bytové domy s navazujícími službami a návrh Metropolitního plánu počítá s tím, že veškeré doprava bude vedena přes stávající zástavbu rodinných domů. Nevyhnutelně tak dojde k enormní dopravní zátěži a obtěžování imisemi hlukem a exhalacemi obyvatel rodinných domů v této lokalitě a pohoda bydlení tak bude narušena

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/267/5033 a úprava výškové regulace, tj. nikoliv zrušení prvku komunikační sítě v rámci dopravní infrastruktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3029864

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1929

Podatel | **TICHÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P8R

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcdjdium

Lokalita | 513, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se změnou průběhu a šíře veřejně přístupné komunikace na parcele 1271/19

Vyjádření

Veřejná komunikace od ulice Arabská kolem Policie ČR ke vstupu do zahrádkářské osady- parc. č.1271/19 - změna průběhu a šíře - nesouhlas

Odůvodnění

Nesouhlasím se změnou průběhu a šíře veřejné komunikace na parc. č. 1271/19. Nesouhlasím s přerušením návaznosti této komunikace na původní komunikaci vedoucí podél jižní strany zahrádkářské osady. Červený Vrch. Změna vlastníka parc.č. 1271/1 nemůže jiné vlastníky sousedících nemovitostí omezovat v jejich právech.. Trvám na obnovení původního průběhu a šíře veřejné cesty na parc. č. 1271/19 v k.ú. Vokovice, obec Praha, tak jak byla po dobu více než 50 let užívána. Namítá se vydržení

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava rozsahu občanské vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava průběhu a šíře předmětné veřejné komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3029863

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1929

Podatel | **TICHÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P8R

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcdjdium

Lokalita | 513, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Veřejná komunikace na parc.č. 1271/1

Vyjádření

Chybí zakres veřejné komunikace na parcele 1271/1 v k.ú. Vokovice, obec Praha podél jižní strany parcely č. 1271/17.

Odůvodnění

Veřejná komunikace v šíři cca 4-5 m slouží pro obsluhu, dovoz materiálů a pro přístup záchranných složek do zahrádkářské osady Červený Vrch více než 50 let a byla zakreslena v mapových podkladech ještě před vznikem zahrádkářské osady. Skutečnost, že se změnil majitel parcely č. 1271/1 v k.ú. Vokovice, obec Praha není důvodem pro splnutí veřejně přístupné komunikace s parc. 1271/1. Zakreslený stav bude v budoucnu bránit vlastníkům nemovitostí v zahrádkářské osadě Červený Vrch, aby mohli užívat své nemovitosti. Žádám o obnovu do původního stavu co do průběhu a šíře veřejné komunikace.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava rozsahu občanské vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava ve vymezení předmětné veřejné komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3029866

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1929

Podatel | **TICHÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P8R

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcdjdium

Lokalita | 513, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Vyčlenění zahrádkářské osady a zajištění jednotného postupu orgánů státní správy

Vyjádření

Nesouhlas s průběhem hranice - nezastavitelné přírodní lokality 965/Šárka

Odůvodnění

S průběhem hranice nezastavitelné přírodní lokality 965/Šárka nesouhlasím. Hranici je třeba posunout mimo hranici zahrádkářské osady Červený Vrch.

Nejedná se o lokalitu přírodní ani přírodě blízkou, protože jsou zde cíleně a intenzivně pěstovány rostliny, které by se zde bez zásahu člověka nevyskytovaly nebo se vyskytovaly ve výrazně menší míře. Pro účely rekreačního zahradničení jsou v osadě umísťovány drobné stavby sloužící jako technické zázemí – skleníky, fóliovníky, vyvýšené záhony, ploty bránící volnému pohybu zvěře, podpůrné konstrukce pro popínavé rostliny, kůlny na ruční nářadí a materiál, chatky sloužící jako zázemí pro denní pobyt.

Nejedná se o lokalitu přírodní ani přírodě blízkou, protože jsou zde cíleně a intenzivně pěstovány rostliny, které by se zde bez zásahu člověka nevyskytovaly nebo se vyskytovaly ve výrazně menší míře. Za účely rekreačního zahradničení jsou v osadě umísťovány drobné stavby sloužící jako technické zázemí – skleníky, fóliovníky, vyvýšené záhony, ploty bránící volnému pohybu zvěře, podpůrné konstrukce pro popínavé rostliny, kůlny na ruční nářadí a materiál, chatky sloužící jako zázemí pro denní pobyt.

Nevidíme důvod, proč by na zahrádkářské osady podobného charakteru měla být uplatňována rozdílná pravidla, a proč by zahrádkářské osady mající podobný charakter měly být v územním

plánu vedeny zcela odlišným způsobem, tj. například Jenerálka, která je ze všech stran obklopena přírodní oblastí Údolí Nebušického a Šáreckého potoka, je z ní vyňata, zatímco osada Červený Vrch, která je na jižním okraji přírodní oblasti Šárka (obě přírodní oblasti jsou vedeny jako stabilizovaná krajina výrazných údolí), by měla být její součástí. Naopak, jedním ze základních pravidel státní správy je postupovat ve shodných či podobných případech stejně. Zahrádková osada naplňuje definici parkového areálu, definovaného v článku 51 textové části návrhu územního plánu, jako „nestavební urbánní struktura, v níž jsou výrazně zastoupeny plochy s nelesní vegetací a v níž se též nacházejí budovy a jiné stavby zpravidla související s účelem areálu.

Převládající řešení je vyčlenění zahrádkové osady, uplatňované kromě osady Jenerálka i v osadě Suchdol (808), která je na okraji nezastavitelné přírodní lokality krajiny výrazných údolí 963 / Vltava sever, dále v osadě Drahanský mlýn (807). Jako parková oblast je vedena i zahrádková osada Na padesátníku, zahrádková osada Skalka a zahrádková osada Cholupice (817), převážně obklopená krajinou výrazných údolí 976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka.

Žádám o vyčlenění zahrádkové osady Červený Vrch z nezastavitelné přírodní oblasti a její klasifikaci jako parková oblast – zahrádková osada.

Dále požaduji, aby obslužné cesty zahrádkářské osady, tj. cesta vedoucí podél její jižní hranice v orientaci východ-západ a příjezdová cesta od ulice Arabská kolem budovy Policie ČR, byly v územním plánu vedeny v souladu s jejich historickým a současným využitím jako veřejné komunikace (komunikace mimo veřejné prostranství), aby tak bylo zamezeno zcizení jejich funkce ve prospěch soukromé výstavby

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst.

8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029865

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1929

Podatel | **TICHÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P8R

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcdjdium

Lokalita | 513, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Změna klasifikace zahrádkářské osady Červený Vrch

Vyjádření

Vznáším námitku k navržené klasifikaci zahrádkářské osady Červený Vrch jako nevymezenou součást nezastavitelné přírodní lokality 965 / Šárka. S navrženou klasifikací nesouhlasím

Odůvodnění

Požaduji, aby zahrádkářská osada byla klasifikována jako „parková oblast - zahrádková osada“ v souladu s jejím současným stavem a v souladu s klasifikací dalších zahrádkářských osad, např. Jenerálka (810 / Zahrádková osada Jenerálka, zastavitelná nestavební), která leží uvnitř nezastavitelné přírodní lokality 964 / Údolí Nebušického a Šáreckého potoka a je jí zcela obklopena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zpracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033870

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1929

Podatel | **TICHÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR048HG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ih575c2i

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

I. Označení podání

Podávám námítku dle § 52 odst. 2 stavebního zákona proti návrhu Metropolitního plánu hl.

m. Prahy a zároveň doplňuji námítku ze dne 2.12.2025.

II. Obsah námítky

1. Nesouhlas s překvalifikací zahrádkářské osady Červený Vrch

Návrh Metropolitního plánu zařazuje osadu Červený Vrch do nezastavitelné přírodní lokality 965/Šárka. S tímto nesouhlasím, neboť osada má charakter parkové oblasti – zahrádkářské osady, způsob využití zastavitelná rekreační obdobně jako jiné osady (Jenerálka, Suchdol, Dražanský mlýn, Skalka, Cholutice), které byly z přírodních lokalit vyčleněny.

Zahrádkářská osada Červený Vrch nemá a nikdy neměla charakter stabilizované přírodní lokality dle 965/Šárka-informace o objektu. Její zařazení do chráněné lokality odporuje definici uvedené pod 965/Šárka a není nikterak odborně zdůvodněno, proč bylo území původně silně zasažené a poškozené lidskou činností zařazeno do chráněné přírodní lokality.

2. Historické a faktické využití území

o Osada vznikla na místě bývalého staveniště – betonárky. Půdní horizont byl z většiny pozemku odstraněn a na část pozemku byla navezena škvára nebo štěrkopísek, případně hlšina nebo suť.

o Původní majitel pozemku neprovedl rekultivaci řádně a v celém rozsahu. Část odstraněné ornice byla nahrazena výkopovou hlšinou nebo jílem.

o Osada je více než 50 let využívána k rekreačnímu zahradničení.

o Nachází se zde drobné stavby (skleníky, fóliovníky, kůlny, chatky), které slouží výhradně k rekreačním účelům.

o Nejedná se tedy o přírodní lokalitu, ani nelze hovořit o původní přírodní lokalitě.

o Vegetace je zde skoro 50 let cíleně pěstována, infrastruktura (ploty, záhony, přístřešky) jsou součástí funkčního využití.

Namítám, že zařazení zahrádkářské osady Červený Vrch mezi původní přírodní stabilizované lokality 965/Šárka nemá oporu v odborném stanovisku a je v rozporu s definicí uvedenou pod 965/Šárka.

Žádám o doložení odborného stanoviska, že zahrádkářská osada Červený Vrch je původní přírodní stabilizovanou lokalitou a doložení odborným stanoviskem, jaká biodiverzita zde bude chráněna.

3. Princip rovného zacházení

o Státní správa je povinna postupovat ve shodných případech stejně.

o Např. osada Jenerálka, přestože je zcela obklopena stabilizovanou přírodní lokalitou – 964/Údolí nebušivého Šáreckého potoka, byla z této ochrany vyčleněna a je vedena jako zahrádková osada – 810/Zahrádková osada Jenerálka se strukturou parkového areálu, zastavitelná, rekreační.

Požaduji, aby stejný postup klasifikace nemovitosti byl uplatněn i u osady Červený Vrch. Požaduji zdůvodnění, proč při přípravě metropolitního plánu nepostupovala státní správa ve shodném případě stejně.

Uplatňuji námitku na nesprávné zařazení zahrádkové osady Červený Vrch pod 965/5 a žádám o její vyčlenění z této kategorie a zařazení pod zahrádková osada Červený Vrch se strukturou parkového areálu, zastavitelná, rekreační.

Důkaz:

Leteckém snímky:

8-2025 Zahrádkářská osada Červený Vrch 9-2025 osada jenerálka
Projednávaný Metropolitní plán

Fotodokumentace:

Zakládání osady Červený Vrch 1974

III. Návrh řešení

- Vyčlenit zahrádkářskou osadu Červený Vrch z nezastavitelné přírodní lokality 965/Šárka.
- Klasifikovat ji jako parkovou oblast – zahrádkovou osadu, způsob využití zastavitelná, rekreační

Odůvodnění

IV. Závěr

Trvám na tom, aby moje námitka byla řádně vypořádána v souladu se zákonem.

Přílohy:

o Letecké snímky průběh cest a hranic v terénu :

o o 1-1963

o 2-1971

o 3-1975

o 4-1995

o 5-2010

o 6-2021

o 7-2025

o 8- osada Červený Vrch - celkový pohled

o 9-2025 osada Jenerálka – celkový pohled

o 10-1980-přehledová mapa

o 11-1980 detail vstupu do zahrádkářské osady

o 12-1974 Zakládání osady Červený Vrch - fotografie

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti

a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033871

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1929

Podatel | **TICHÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR048HG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ih575c2i

Lokalita | 513, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 2 / Námítka

Vyjádření**I. Označení podání**

Podávám námítku dle § 52 odst. 2 stavebního zákona proti návrhu Metropolitního plánu hl.

m. Prahy a zároveň doplňuji námítku ze dne 2.12.2025.

II. Obsah námítky

4. Nesouhlas se změnou průběhu a šíře veřejných komunikací o Požaduji obnovení původního průběhu a šíře veřejně přístupné komunikace na parc. č. 1271/19 a obnovení původního průběhu a šíře u veřejně přístupné komunikace na parcele 271/1 podél parc. č. 1271/17 v k.ú. Vokovice, Obec Praha v původním rozsahu a šíři včetně zákresu do katastrální mapy.

o Tyto komunikace jsou nezbytné pro obsluhu osady, dovoz materiálu a přístup záchranných složek. Od nepaměti sloužili občanům k přístupu do přírody za rekreací.

o Změna vlastníka parc. č. 1271/1 v k.ú. Vokovice, obec Praha nemůže vést ke zrušení veřejně přístupné komunikace na parc.č. 1271/1 ani k omezení práv ostatních vlastníků nemovitostí v zahrádkářské osadě Červený Vrch zúžení veřejné přístupné komunikace na prarc. č. 1271/19 v k.ú. Vokovice, obec Praha.

Namítá se porušení zákona.

o Namítám chybějící vyznačení veřejně přístupné komunikace na mapovém podkladu k metropolitnímu plánu na parc. 1271/1 v rozsahu a průběhu, tak jak byla užívána a vyznačení hranice vyznačení veřejně přístupné komunikace na mapovém podkladu k metropolitnímu plánu na parc. 1271/19 v k. ú. Vokovice, obec Praha v šíři a průběhu, tak jak byla užívána.

o Namítám vydržení uvedených veřejných komunikací po dobu více než 50 let. Namítám mimořádné vydržení.

o Důkazy:

o Letecké snímky

o 1-1963

o 2-1971

o 3-1975

o 4-1995

o 5-2010

o 6-2021

o 7-2025

8-2025 Zahrádkářská osada Červený Vrch 9-2025 osada Jenerálka

10-1980 přehled

11-1980 detail vstup

12-Zakládání osady Červený Vrch 1974

III. Návrh řešení

- V územním plánu obnovit a zakreslit veřejné komunikace v jejich historickém průběhu a šíři.

Odůvodnění

Viz ID 3033870.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava rozsahu občanské vybavenosti včetně vymezení veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava ve vymezení předmětné veřejné komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námitka

ID 3037173

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1929

Podatel | **TICHÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04D9L

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPR04D9L a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPR048HG

Námítka

ID 3029870

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1930

Podatel | **Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPGAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcvbqnd4

Lokalita | 700, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlas s lokalitou Ďáblice - Dálný Východ

Vyjádření

Souhlas.

Odůvodnění

S navrženým řešením jako vlastník souhlasíme.

K záměru umístění VRT včetně Terminálu – sever a s komplexním urbanistickým řešením navzující zástavby vlastník vyjádřil souhlas zasláním „Nabídky spolupráce při přípravě záměru VRT – Praha – Ústí nad Labem – Drážďany“ ze 18.12.2023 1. náměstkovi primátora a radnímu pro rozvoj HLMP. (viz. **Příloha**)

Řešení území dle současného návrhu MP je v plochách zařazených mezi zastavitelné v souladu se Studií Unit architekti s.r.o. ve verzi ze 12/2024, která byla zástupci HLMP s vlastníkem projednána.

Vzájemně odsouhlasené řešení území, včetně zvýšených prostorových požadavků vyplývajících z umístění Terminálu – Sever, je ve podstatných rysech zapracováno v současné podobě zveřejněného návrhu MP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029868

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1930

Podatel | **Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPGAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcvbqnd4

Lokalita | 237, 923

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlas s lokalitou Ďáblice - Statek

Vyjádření

Souhlasíme.

Odůvodnění

S navrženým řešením jako vlastník souhlasíme.

Řešení je v souladu s Smlouvou mezi Městskou částí Praha – Ďáblice a Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou uzavřenou dne 9.8.2022 a zveřejněnou v Registru smluv. Uzavřená smlouva se stala podkladem pro žádost o změnu územního plánu podanou Městskou částí Praha – Ďáblice a vzájemně odsouhlasené řešení území je ve všech podstatných rysech zpracováno v současné podobě zveřejněného návrhu MP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029871

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1930

Podatel | **Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPGAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcvbqnd4

Lokalita | 910, 616, 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Souhlas Slivenec - západ

Vyjádření

Souhlas s lokalitou.

Odůvodnění

Vlastník pozemků souhlasím s řešením uvedené lokality.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029869

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1930

Podatel | **Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPGAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcvbqnd4

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Souhlasná námítka Ďáblice - Blízký Východ

Vyjádření

Souhlasíme.

Odůvodnění

S navrženým řešením jako vlastník souhlasíme.

Mezi městskou částí Praha – Ďáblice a Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou byla v říjnu 2022 uzavřena Smlouva o vzájemné spolupráci, která se byla zveřejněna v Registru smluv 22.10.2022. Smlouva (dále jen Smlouva) se stala podkladem pro žádost o změnu územního plánu podanou na předmětné území Městskou částí Praha – Ďáblice, kterou navržené řešení částečně reflektuje.

Protože je v bezprostředním sousedství předmětné plochy v současném návrhu nově umísťován Terminál – Sever, stabilizovaná trasa VRT a vyústění tunelu Střížkov, chápeme nutnost úpravy celkového urbanistického řešení širšího území, které částečně zasahuje i předmětnou plochu.

V předmětné ploše navržené řešení v zásadních bodech naplňující urbanistické cíle, které vedly k uzavření Smlouvy a to zejména:

-vytvoření souvislé zelené plochy jako krajinného rozhraní, která by čitelně oddělovala zastavitelné plochy u Cínovecké ulice od obytné zástavby Ďáblice s drobným měřítkem,

-nové uspořádání zastavitelné plochy tak, aby území bylo tvarově využitelnější, (nově zhruba obdélná plocha namísto plochy tvaru L v současném územním plánu),

-přeložení zastavitelných ploch bezprostředně k Cínovecké ulici, které efektivněji umožňuje akusticky chránit stávající obytnou zástavbu
Dáblic drobného měřítka prostřednictvím výstavby nových objektů v těsné blízkosti zdroje hluku na Cínovecké.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029873

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1931

Podatel | **MY Residential, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUQ2N

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcx522d8

Lokalita | 309

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1 Vineyard

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

MY Residential Vineyard lokalita

Požadujeme, aby pozemky parc.č. 1708, 1709, 1710 v k.ú. Vysočany byly plochou zastavitelnou, která bude součástí lokality „309/Nad Krocínkou“ a zároveň aby byla vymezena výšková regulace nad stavebním blokem s rozmezím podlažnosti 6

Odůvodnění

1) Pozemky parc.č. 1708, 1709, 1710 v k.ú. Vysočany se dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru nachází v ploše SV – všeobecně obytné. Jedná se tedy jednoznačně o zastavitelné území se stávající stavbou napojené na ulici Nad Klíčovem.

Pro uvedené pozemky již byla zpracována projektová dokumentace pro územní řízení a ta byla podaná na stavební úřad, kde je požádáno o vydání územního rozhodnutí.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029877

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1933

Podatel | **Investiční Gama, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ14O

Identifikátor podání Portálu Pražana | peep436n

Lokalita | 191

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní Námítka

Vyjádření

Společnost Investiční Gama, a.s. vyjadřuje tímto souhlas, resp. trvá na regulaci lokality **191 / Dubeč sever** uvedené v návrhu Metropolitního plánu jako zastavitelné a nesouhlasila by s odlišným vymezením zastavitelnosti, zejména pokud by mělo být označeno za nezastavitelné. V takovém případě by společnosti Investiční Gama, a.s. vznikly značné škody, jejichž úhradu by požadovala. Tato námítka je zásadní.

Odůvodnění

Vymezení lokality 191 / Dubeč sever v Metropolitním plánu tímto způsobem je v souladu se zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, zejména požadavkem na vytvoření kompaktního města uvnitř vnitřního pražského okruhu dle bodu 2.2.2 písm. k) („rozšířit stávající vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, zajistit nabídku území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města“). Změna v dané lokalitě na zastavitelné plochy vhodné pro bydlení je výslovně strategicky rozvojová a je předvídána v bodě 3.1.1. zásad územního rozvoje hl. m. Prahy.

Daná lokalita se nachází mezi komunikacemi Štěrboholská spojka, Českobrodská (silnice první třídy) a Národních hrdinů. Jedná se tedy o přesně ohraničenou a vymezenou lokalitu, jejíž budoucí využití je přirozeně předurčeno okolím. S ohledem na polohu posuzovaného území tak zamýšlená výstavba v předmětné lokalitě účelně doplní stávající, realizovanou a připravovanou obytnou výstavbu v jejím blízkém okolí. Lokalita navazuje na rozvojovou plochu OB-C, OB-B a OV-C u ulice Českobrodské v katastrálním území Dolní Počernice, která je ve vlastnictví hlavního města Prahy a která je již ve stávajícím územním plánu určena k zastavění.

Daná lokalita je dotčena změnou Z 2883/00 ÚP hl. města Prahy. Návrh změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy byl zpracován na základě schváleného zadání. Podkladem pro návrh změny byla podkladová studie A224 DUBEČ / DOLNÍ POČERNICE / BĚCHOVICE zpracovaná společností AGE project, s.r.o. v březnu 2019. Následně byla pro lokalitu zpracována nová urbanistická studie Dubeč Sever, jejímž autorem je Pavel Hnilička Architects and Planners s.r.o. Výše uvedená studie vznikla ve spolupráci Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) a zpracovatele a také za úzké spolupráce s městskými částmi Praha Dubeč a Praha Dolní Počernice. Požadavky těchto městských částí byly do studie plně zohledněny a byla také kladně projednána zastupitelstvy těchto městských částí.

Nová urbanistická studie byla Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy akceptována jako podklad pro návrh změny a stala se podkladem pro toto posouzení. Stejně tak se tato studie, konkrétně její regulační výkres stala klíčovým podkladem pro běžící jednání o spoluúčasti investora v lokalitě a o plánovací smlouvě mezi HMP, MČ Praha Dubeč a investorem.

Regulace dle Metropolitního plánu tak navazuje na dřívější plánovaný koncepční rozvoj lokality, předestlaný i změnou Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy a dotváří tak v souladu se zásadami územního rozvoje potřebný charakter lokality.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029883

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1934

Podatel | **SATPO Project III, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVCOY

Identifikátor podání Portálu Pražana | pfakf75j

Lokalita | 680

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Regulace pozemků vlastníka

Vyjádření

Vlastník souhlasí s navrhovanou regulací Metropolitního plánu ohledně pozemků parc. č. 1536, 1537, 1541/1, 1541/6, 1541/5, 1541/4, 1541/3 a 1541/2, vše v k. ú. Nové Město, které jsou v jeho vlastnictví.

Konkrétně Vlastník souhlasí a velice oceňuje způsob vymezení regulativů funkčního využití předmětného území, umožnění budování i obytných staveb v lokalitě areálů vybavenosti, absenci zpřísnujících speciálních prvků a stanovené hodnoty RNP ohledně výškové regulace. Vlastník proto žádá, aby předmětná regulace zůstala zachována i v rámci konečné podoby Metropolitního plánu, a tedy aby nedošlo ke zhoršení využitelnosti předmětného území.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemků

A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 1536, 1537, 1541/1, 1541/6, 1541/5, 1541/4, 1541/3 a 1541/2, zapsaných na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Nové Město, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán s vyznačením Pozemků

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku částečně souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění tuto souhlasnou námitku.

B. Argumentace

1) Záměry Vlastníka - Rezidence Viničná a Rezidence u sv. Apolináře

Prvním záměrem vlastníka je projekt „Rezidence Viničná“, představující novostavbu bytového domu situovanou v bezprostřední návaznosti na ulici Viničná, konkrétně umístěnou na pozemcích parc. č. 1536, 1537, 2469/1, 2469/2, 2469/3 v katastrálním území Nové Město. Ohledně předmětného záměru je v současnosti vedeno povolovací řízení. Koncepce projektu je založena na zasazení třípodlažní hmoty s ustupující střechou do stabilizovaného rezidenčního prostředí Karlova, při plném respektování historických hodnot okolní zástavby a konfigurace svažitého terénu.

Architektonická dokumentace prokazuje, že hmota domu je navržena tak, aby doplnila stávající blokovou strukturu a nenarušila dlouhé panoramatické pohledy v ose mezi Zemskou porodnicí a areálem Všeobecné fakultní nemocnice. Součástí návrhu jsou pečlivě definované výškové hladiny, odpovídající okolnímu měřítku, a dále úpravy parteru včetně návaznosti na uliční a zahradní prostory, jak vyplývá z výkresů celkové situace, výškových profilů a vizualizací na stranách 8–20 architektonické studie. Projekt architektonicky i funkčně navazuje na charakter lokality definované jako struktura areálů vybavenosti, přičemž záměr posiluje obytnou funkci území a splňuje požadavky Metropolitního plánu na doplnění a kultivaci existujícího urbanistického celku.

Druhým záměrem vlastníka je „Rezidence u sv. Apolináře“, umístěná na pozemcích vnitroblokového charakteru v těsném sousedství Zemské porodnice a historické fary. Objemy stavby byly ověřeny formou podrobné ověřovací objemové studie, která dokládá harmonické začlenění hmoty do svažitého terénu i do chráněného prostředí pražské památkové rezervace. Návrh pracuje s třípodlažní hmotou s výrazně modelovanými fasádami a perforovaným cihelným obkladem, přičemž niveleta podlaží odpovídá výškovému kontextu sousední zástavby i limitům stanoveným Pražskými stavebními předpisy. Studie dokládá, že stavba splňuje odstupové vzdálenosti od

Rezidence Viničná, minimalizuje zásahy do terénu a zachovává stávající kompoziční prvky zahradních ploch v okolí. Celkově projekt představuje citlivé doplnění stávající urbanistické struktury Karlova, které odpovídá regulativům Metropolitního plánu a přispívá k dlouhodobému kultivování prostředí této historicky významné lokality.

(oba záměry společně jen jako „Záměry“)

Rezidence u sv. Apolináře (fialově) a Rezidence Viničná (pozemek parc. č. 1537)

2) Urbanistické a architektonické souvislosti a regulativy Metropolitního plánu

Navržené funkční a hmotové regulativy Metropolitního plánu přesně odpovídají charakteru dané lokality, jak je podrobně popsán v odůvodnění lokality 680 / Karlov. Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná se strukturou areálů vybavenosti a se stabilizovanou mírou využití, přičemž Metropolitní plán výslovně deklaruje, že cílem je *„dotvořit a posilovat zastavitelnou, stabilizovanou, obytnou lokalitu občanské vybavenosti Karlov se strukturou areálů vybavenosti“*.

Záměry Vlastníka prokazatelně tuto koncepci naplňují; architektonická studie a objemové ověření, založené na reálném měřítku okolní zástavby (mj. Zemská porodnice, areály VFN, budovy NKČR), respektují historickou kompozici i stabilizované prostředí.

Navržené RNP odpovídají jak reálné výškové hladině území, tak limitům plynoucím z památkové rezervace. Nastavené limity jsou plně kompatibilní s navrhovanou budoucí zástavbou a zároveň nevyvolávají žádný nežádoucí vizuální nebo strukturální zásah do urbanistické struktury Karlova.

Navržený Záměr v souladu s čl. 145 odst. 2 neomezuje využívání lokality pro veřejnou vybavenost, neboť jeho provoz nebude nijak rušivý a nachází se pouze na malé ploše celé lokality, zároveň nijak nezasahuje do stávající infrastruktury komplexů veřejné vybavenosti (nemocnice, vzdělávací areály).

Regulativy v rámci lokality 680/Karlov (tj. lokalita veřejné vybavenosti) pro umístění záměrů stanoví, že *„v lokalitách veřejné vybavenosti je přípustné umísťovat zejména budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně související technické a dopravní infrastruktury, další budovy a jiné stavby lze umístit za podmínky, že neomezují využití lokality pro veřejnou vybavenost“*

stanoveného druhu“. Předmětné Záměry jsou plně v souladu s citovaným regulačním ustanovením, podle něhož lze v lokalitách veřejné vybavenosti umisťovat i jiné stavby, pokud neomezují využití území pro stanovený druh veřejné vybavenosti. Posuzované řešení nijak neohrožuje ani neomezuje funkční potenciál území pro veřejnou vybavenost; nezasahuje do prostorových ani kapacitních podmínek nezbytných pro její řádné umístění a provoz, nevyvolává kolizi s požadovanými plochami či koridory technické nebo dopravní infrastruktury a nemění charakter lokality z hlediska jejího základního funkčního určení. Záměry jsou tudíž přípustné a splňují podmínky uvedeného regulativu.

V rámci ploch Pozemků je stanovená výšková regulace na úrovni 1-3 RNP. Obě Záměry mají 3 nadzemní podlaží s tím, že 3. NP je v obou případech ustoupené. Podle § 20 odst. 1 + 20 odst. 2 písm. b) Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, platí, že pokud nestanoví územní plán nebo regulační plán požadavky na části staveb nad úrovní hlavní římsy, je od maximální regulované výšky možné vystavět ustupující podlaží do výšky 3,5 metru ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 metry. Záměry jsou tudíž přípustné a splňují podmínky uvedeného regulativu. Regulace navržená Metropolitním plánem tak umístění Záměru umožňuje.

Výšková regulace es vyznačením Pozemků

II.

Závěr

Na základě výše uvedených skutečností Vlastník konstatuje, že navržená regulace Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům plně odpovídá urbanistickým, architektonickým i funkčním požadavkům dané lokality a je v souladu s dlouhodobou koncepcí rozvoje území Karlova. Oba Záměry, tj. Rezidence Viničná a Rezidence u sv. Apolináře, respektují charakter stabilizované obytné lokality se strukturou areálů vybavenosti, splňují všechny podmínky funkčního, prostorového a výškového regulativu, a zároveň nijak neomezují ani neohrožují využití území pro veřejnou vybavenost stanoveného druhu. Návrh zástavby prokazatelně nenarušuje kapacity území pro umístění veřejné vybavenosti, nezasahuje do koridorů technické ani dopravní infrastruktury a zachovává plnou kompatibilitu s památkovými, výškovými i urbanistickými limity. Z těchto důvodů Vlastník vyslovuje jednoznačný souhlas s navrženou regulací a požaduje, aby byla v této podobě zachována i v konečné verzi Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3029886

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1936

Podatel | **ČUBA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02834

Identifikátor podání Portálu Pražana | pfnpe9v2

Lokalita | 183

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Navrácení původního využití pozemku 1554/5

Vyjádření

Požadavek:

Zrušení plochy veřejné vybavenosti na mém pozemku 1554/5 v k.ú.
Řeporyje

Odůvodnění

V předchozím konceptu Metropolitního plánu nebyla na mém pozemku parc. č. **1554/5** vymezena funkce veřejné vybavenosti. Současné zařazení pozemku do této funkce je proto **neočekávané, nesystémové a není v dokumentaci nijak věcně ani odborně zdůvodněno.**

Návrh plochy veřejné vybavenosti není podložen **žádnou rozvojovou studií, analýzou potřeb občanské vybavenosti v území, dopravní koncepcí ani demografickými údaji**, z nichž by vyplývala reálná potřeba umísťovat zařízení veřejné vybavenosti právě na tomto pozemku.

Takto navržené využití navíc představuje **nepřiměřený zásah do mých vlastnických práv**, neboť zásadně omezuje možnosti nakládání s pozemkem a snižuje jeho hodnotu, aniž by byla prokázána existence významného veřejného zájmu, který by takové omezení ospravedlňoval.

S ohledem na výše uvedené žádám o vypuštění funkce veřejné vybavenosti z pozemku parc. č. **1554/5** a jeho přeřazení do funkce odpovídající urbanistickému řešení území z minulého konceptu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z platného ÚP SÚ byla převzata i plocha VPS, požadavek na vymezení občanské vybavenosti nadále přetrvává.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029885

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1936

Podatel | **ČUBA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02834

Identifikátor podání Portálu Pražana | pfnpe9v2

Lokalita | 183

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Srovnání koeficientů zastavění budovami s okolní zástavbou.

Vyjádření

Požadavek:

Navýšení koeficientu Zz z 20% na 30%

Navýšení koeficientu Zmax z 30% na 60%

Navýšení výškové regulace z 2 na 4

Odůvodnění

Rozvojová plocha **5673**, které se tato námítka týká, je již v současnosti z významné části obklopena několikapodlažní kapacitní bytovou zástavbou. Ze severu i jihu na plochu bezprostředně navazují 4 až 6 patrové bytové domy a z východu bude v krátké době rovněž přiléhat 4 podlažní bytová výstavba na pozemku parc. č. **1554/4** v k. ú. Řeporyje.

Úroveň maximální podlažnosti je na plochách přiléhajících k ploše **5673** ze severu a jihu 6 a ze západu 4.

Za této situace je nadále neodůvodněně omezující trvat na nízké, řídké zástavbě, která je v ostrém kontrastu s charakterem okolní urbanizace a neodpovídá urbanistickému kontextu ani reálnému rozvojovému potenciálu dané lokality.

Dále upozorňuji, že v předchozím konceptu Metropolitního plánu byla rozvojová plocha **5673** součástí stejné rozvojové plochy jako dnes vymezená plocha **5075** na jihu. Obě území tehdy podléhala totožným podmínkám využití. Není proto zřejmé, z jakého důvodu byla nyní jihu umožněna podstatně větší míra rozvoje, zatímco plocha v mém vlastnictví byla ponechána v režimu výrazně přísnější regulace.

Z uvedených důvodů žádám o úpravu regulativů a navýšení koeficientů **Zz**, **Zmax** a **výškové regulace** v souladu s požadavkem výše.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšky plochy 414/183/5673 jsou nastaveny adekvátně kapacitě z platného ÚP SÚ - plocha OB-B.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace (tři ze čtyř požadovaných čtverců nejsou měněnou částí) se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu,

veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup

popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029888

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1937

Podatel | **CPI Retail Portfolio I, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMYSU

Identifikátor podání Portálu Pražana | pfts5e7

Lokalita | 537

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vavřenova - Zmenšení plochy „Park ve volné zástavbě“

Vyjádření

Podatel požaduje úpravu vymezené plochy „Park ve volné zástavbě“ tak, aby byla tato plocha přiměřeně zmenšena na jeho pozemcích, tj. nejen ke stávajícímu objektu, ale i v částech, kde se nachází parkoviště a zpevněné obslužné plochy přiléhající ke stávajícímu objektu, a současně aby byla odpovídajícím způsobem zvětšena plocha stavebního bloku.

Odůvodnění

Podatelem požadované zmenšení plochy „Park ve volné zástavbě“ je opodstatněné zejména s ohledem na stávající urbanistickou strukturu lokality. Rozsáhlé vymezení plochy „Park ve volné zástavbě“ vede k neefektivnímu využití území, neumožňuje logický rozvoj lokality a efektivní využití pozemků.

Objekt ve vlastnictví podatele (prodejna Billa) spolu s obslužnými plochami a přilehlým parkovištěm tvoří funkčně propojený celek, který zajišťuje plynulý provoz. Vymezení těchto ploch jako „Park ve volné zástavbě“ narušuje tuto funkční logiku a vede k neefektivnímu využití území, čímž zároveň odporuje principům kompaktní městské struktury.

Dále je třeba zohlednit, že zpevněné obslužné plochy a parkoviště jsou dlouhodobě využívány pro obsluhu objektu a jejich zařazení do kategorie „Park ve volné zástavbě“ znamená prakticky nemožné využití pro jejich stávající funkci. Zmenšení vymezené plochy „Parku ve volné zástavbě“ v těchto částech území proto podporuje racionální a funkčně smysluplné využití pozemků a zároveň respektuje urbanistický kontext širší lokality.

Vymezení rozsáhlé plochy „Parku ve volné zástavbě“ převážně na pozemcích jediného vlastníka představuje nepřiměřené omezení jeho vlastnických práv a zakládá nespravedlivou diskriminaci ve srovnání s ostatními vlastníky v lokalitě. Tento rozsah nelze stanovit libovolně, neboť pro něj neexistuje objektivní důvod. Podatel si dovoluje upozornit, že v jiných lokalitách, především pak lokalita 531 / Sídliště Pankrác I (konkrétně prodejna Norma), jsou zpevněné plochy parkovišť a obslužných ploch integrovány do urbanistického celku a nevymezují se jako „Park ve volné zástavbě“. Takové řešení respektuje funkční využití území a zároveň umožňuje udržet soudržný a logický charakter městské zástavby.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030616

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1937

Podatel | **CPI Retail Portfolio I, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNR

Identifikátor podání Portálu Pražana | ssr3dgv8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka k článku 167 Textové části - Přejícná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud

skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhujeme rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace

v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírněny negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029891

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1938

Podatel | **STRÁNÍKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHR30

Identifikátor podání Portálu Pražana | pggrpnpr

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s vymezením transformační plochy 412/871/8023 a požadují její ponechání v kategorii zahrádková osada, jak bylo obsaženo v návrhu Metropolitního plánu, verze 2022.

Odůvodnění

Text odůvodnění je z důvodu velké rozsahu uveden v příloze.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační

plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů

chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3029898

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1940

Podatel | **PETRÁKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK51Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | phmjxmhs

Lokalita | 273

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požaduji zrušit ve výkresech prvek "Transformační plocha 412/273/8045" a prvek "123/273/2923 Koupaliště Benice - místní park" a zahrnout všechny pozemky zapsané na LV 240, k.ú. Benice, do stavebního bloku v zastavitelném území jako zastavitelnou plochu v obytné lokalitě s vesnickou strukturou.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemků zapsaných na LV 240, k.ú. Benice, nesouhlasím s návrhem prvku "Transformační plocha 412/273/8045" a prvku "123/273/2923 Koupaliště Benice - místní park". Není možné, aby byl kterýkoli z pozemků zapsaných na LV 240 zamýšlen jako rekreační plocha s cílovým využitím park. Tyto pozemky jsou více než 25 let v soukromém vlastnictví, jsou součástí soukromého areálu, jsou veřejně nepřístupné a jsou využívány pouze pro soukromé účely. Požaduji tuto plochu v souladu se stávajícím využitím změnit na plochu zastavitelnou s obytným využitím. Plocha se nachází v intravilánu obce a je obklopena dalšími obytnými budovami (rodinnými domy). Vodní plocha nebyla nikdy zamýšlena jako koupaliště pro rekreaci, ale sloužila jako zdroj vody pro bývalý mlýn. Požadavky vedení městské části na zachování této rekreační plochy, vznesené v rámci veřejného projednání v roce 2022, nejsou opodstatněny, naopak byly uplatňovány čistě účelově s úmyslem znemožnit účelné užívání těchto ploch. MČ v textu svých připomínek na zachování tohoto prvku uvádí cit. "Důvodem tohoto požadavku je skutečnost, že předmětné pozemky byly spekulativně skoupeny za účelem obytné výstavby, se kterou městská část zásadně nesouhlasí a která je v dané lokalitě zcela nevhodná". Tímto se dopouští pomluvy a poškozují dobré jméno vlastníka nemovitosti. Vedení MČ se nesmířilo s navrácením těchto neprávem zabraných pozemků

původnímu majiteli v rámci restitučního řízení a následnému prodeji za běžnou tržní cenu (oproti nabídce MČ na bezúplatný převod do majetku MČ).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029899

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1941

Podatel | **SOBOTKA RICHARD**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PEX

Identifikátor podání Portálu Pražana | pi8jum34

Lokalita | 023, 751, 822

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s výškovou hladinou.

Vyjádření

Dobrý den, nesouhlasím s výškovou hladinou 8NP a žádám o navýšení na 9NP. Viz odůvodnění níže.

Odůvodnění

Dobrý den, na pozemcích v katastrálním území Praha, Žižkov, LV 19281 máme již IPRem, památkáři, ... schválený projekt s 9NP. Nicméně projekt již leží na stavebním úřadě prahy 3 a čeká na schválení.

Proto žádám o uvedení nového metropolitního plánu v soulad s již schváleným projektem s 9NP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Výšková regulace byla nastavena adekvátně k okolní zástavbě a k doloženým studiím.

Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP. Okolní zástavba je tvořena 4 až 8 podlažní zástavbou v blokové struktuře. Výšková regulace tedy odpovídá okolní zástavbě. Regulace předmětných pozemků je také vhodně navržena vzhledem k umístění na okraji zástavby a s ohledem na přechod do metropolitního parku. Metodicky byla výšková regulace nastavena jako maximum možného. Návrh MPP nevymezuje výškovou regulaci 9 RNP a tedy navýšení by znamenalo metodický přesun do 12 RNP, co by vedlo k nepřiměřenému navýšení nad okolní zástavbu a tvorbu nevhodných dominant. Také návrh MPP umožňuje dle článku 98 odstavce (6) "Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy".

Pokud bylo v rámci povolování záměru již zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné aplikovat článek 167 - Nedokončené záměry textové části návrhu MPP.

Výšková regulace byla také řešena dle požadavku dotčeného orgánu.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu

by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3029910

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1942

Podatel | **Richard Resl**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HZK

Identifikátor podání Portálu Pražana | pjtu2xne

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava výškové regulace zvýšení ze dvou na tři

Vyjádření

Vymezení území dotčeného námitkou

Pozemky parc. č. 1187/1,1186, 1187/2, 1187/3, 1185/3 v katastrálním území Stodůlky, Praha.

Předmět námítky

Žádáme, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím výše uvedené pozemky byla zvýšena, a to ze 2 na 3; namítající požaduje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se nachází výše uvedené pozemky p. č. 1187/1, 1186, 1187/2, 1187/3, 1185/3 k. ú. Stodůlky ve čtverci výškové regulace s podlažností 2. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá urbanistickým ani architektonickým požadavkům, nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

Na dům č. p. 1424 navazuje vyšší (4 podlažní) stavbu rodinného domu č.p. 941 v ulici Frimlova, do ulice Frimlova-Chalabalova opět naproti domu č.p. 1424 navazují novostavby 5 řadových rodinných domů o 3 podlaží, a přímo v jižní poloze opět naproti domu č.p. 1424 je bytový panelový dům o 5 podlažích. Mezi těmito objekty by byla ponechána nižší **výška** - jednalo by se o propad výškové hladiny, který by působil v daném místě nepatřičně zvláště.

Je třeba též připomenout, že řadové rodinné domy v ulici Frimlova (3.podlaží) a rodinný dům v ulici Frimlova(4.podlaží), nejsou propsány v návrhu čtverců, kde je výškový kód 2 a zcela popírá skutečnou výšku stávajících zkolaudovaných objektů. Tuto jednotnou výšku je možné v tomto čtverci sjednotit a zachovat na 3.

Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby výšku nepřevyší, neomezí vedlejší vlastníky domů, doplní a naváže vhodnou architektonickou volbou. Tím je také dáno, že objekt č.p. 479 (dvoupodlažní) je původní stavba se statickou poruchou a nejnižší energetickou třídou a je zde příprava demolice a vznik moderního domu. A také dává možnost úpravy domu č.p. 1424 ze současných 2 do 3podlaží.

Vzhledem k uvedenému namítající žádá, aby podané námitce bylo zcela vvhověno a výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím pozemky p. č. 1187/1, 1186, 1187/2, 1187/3, 1185/3 k.ú. Stodůlky, byla zvýšena, a to ze 2 na 3.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání s vyjádřením požadavku na úpravu návrhu Metropolitního plánu. Požadavek podatele je uveden v rámci ID 3035406 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035406

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1942

Podatel | **Richard Resl**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HZK

Identifikátor podání Portálu Pražana | pjtu2xne

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Úprava výškové regulace (požadavek na navýšení RNP)

Vyjádření

Žádáme, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím pozemky parc. č. 1187/1, 1186, 1187/2, 1187/3, 1185/3 v katastrálním území Stodůlky, byla zvýšena, a to ze 2 na 3; namítající požaduje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil.

Odůvodnění

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Praha, jako pořizovatel Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) veřejnou vyhláškou podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále též jen „StavZ“), oznámil veřejné projednání návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), a současně stanovil lhůtu k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚPmP, a to do 3. 12. 2025.

Namítající v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve stanovené lhůtě uplatňuje a vznáší k Návrhu ÚPmP (Metropolitního plánu) níže uvedenou námítku.

I. Vymezení území dotčeného námítkou

Pozemky parc. č. 1187/1, 1186, 1187/2, 1187/3, 1185/3 v katastrálním území Stodůlky, Praha.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Namítající je vlastníkem pozemků parc. č. 1187/1, 1186, 1187/2, 1187/3, 1185/3 v katastrálním území Stodůlky, Praha, jakož i domů č. p. 479 (na pozemku p. č. 1186), č. p. 1424 (na pozemku p. č. 1187/3), vše zapsáno na LV č. 9139, k.ú. Stodůlky.

III. Předmět námítky

Žádáme, aby výšková regulace ve čtvrtci, zahrnujícím výše uvedené pozemky byla zvýšena, a to ze 2 na 3; namítající požaduje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil.

IV. Odůvodnění námítky

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se nachází výše uvedené pozemky p. č. 1187/1, 1186, 1187/2, 1187/3, 1185/3 k ú. Stodůlky ve čtvrtci výškové regulace s podlažností 2. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá urbanistickým ani architektonickým požadavkům, nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

Na dům č. p. 1424 navazuje vyšší (4 podlažní) stavbu rodinného domu č.p. 941 v ulici Frimlova, do ulice Frimlova-Chalabalova opět naproti domu č.p. 1424 navazují novostavby 5 řadových rodinných domů o 3 podlaží, a přímo v jižní poloze opět naproti domu č.p. 1424 je bytový panelový dům o 5 podlažích. Mezi těmito objekty by byla ponechána nižší výška – jednalo by se o propad výškové hladiny, který by působil v daném místě nepatříčně zvláště.

Je třeba též připomenout, že řadové rodinné domy v ulici Frimlova (3. podlaží) a rodinný dům v ulici Frimlova (4. podlaží), nejsou propsány v návrhu čtvrců, kde je výškový kod 2 a zcela popírá skutečnou výšku stávajících zkolaudovaných objektů. Tuto jednotnou výšku je možné v tomto čtvrtci sjednotit a zachovat na 3.

Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby výšku nepřevyší, neomezí vedlejší vlastníky domů, doplní a naváže vhodnou architektonickou volbou. Tím je také dáno, že objekt č.p. 479 (dvoupodlažní) je původní stavba se statickou poruchou a nejnižší energetickou třídou a je zde příprava demolice a vznik moderního domu. A také dává možnost úpravy domu č.p. 1424 ze současných 2 do 3podlaží.

Vzhledem k uvedenému namítající žádá, aby podané námítce bylo zcela vyhověno a výšková regulace ve čtvrtci, zahrnujícím pozemky p. č. 1187/1, 1186, 1187/2, 1187/3, 1185/3 k.ú. Stodůlky, byla zvýšena, a to ze 2 na 3.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029912

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1944

Podatel | **BERANOVÁ LUDMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZWAK

Identifikátor podání Portálu Pražana | pk2cmk7g

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna zastavitelnosti pro zahr.osadu Červený Vrch

Vyjádření

Změnu zastavitelnosti v zahrádkářské osadě Červený vrch na status "zastavitelná nestavební".

V návrhu MPP je nyní uvedeno "nezastavitelná" s využitím "nezastavitelná přírodní".

Odůvodnění

Na zahrádkách máme malé dřevěné chatky nebo kůlny na nářadí, WC atd., které sice nemají charakter stavby, ale potřebujeme je pro práci na zahradce.

Je důležité, aby byl nynější charakter zahrádek zachován a mohli jsme dále rozvíjet svoji zahradnickou činnost, která je prospěšná pro naše zdraví i pro společnost. Jsme členy ČZS. Status "zastavitelná nestavební" má např. zahrádkářská osada Jenerálka.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029913

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1945

Podatel | **TTC TECHKOM CENTRUM, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTWAQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pka84b3y

Lokalita | 580

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO VEDENÍ TTC
TECHKOM CENTRUM

Vyjádření

Dnes již neexistující vedení vysokého napětí a tedy i podstata ochranného pásma.

Odůvodnění

V roce 2020 bylo přeloženo a následně i fyzicky odstraněno vedení velmi vysokého napětí a proto i toto břemeno existence ochranného pásma již pozbývá své funkce, což dokládáme fotodokumentací i stanoviskem provozovatele PREdistribuce, a.s.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven. Z výkresu Z03 bude vypuštěno vymezení předmětného stavového prvku Nadzemní vedení elektrické energie v celém rozsahu.

Jedná se o nepodstatnou úpravu - reflektování stavu v území. Nadzemní vedení bylo v území odstraněno, ochranné pásmo neexistuje a není tedy účelné ho dále sledovat v rámci koncepce infrastruktury.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP

opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029915

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1946

Podatel | **Arboretum B4, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAN46

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkwbwm3c

Lokalita | 076, 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k vymezení transformační lokality na pozemku č.par 3276/3, kat. území Chodov

Vyjádření**Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025****Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly****1. Námítka k vymezení transformační lokality**

Požadujeme upřesnění hranice vymezení transformační plochy lokality 076/Roztyly, transformační plocha 411/076/2537 tak, aby zahrnula celou výměru katastrálního pozemku 3276/3, kat. území Chodov, v podélném směru, tj. způsobem jak ji na tomto pozemku definuje i probíhající změna územního plánu Z 3756/36.

Odůvodnění:

- vymezení transformačního území a lokality nerespektuje katastrální hranice a bez zjevného důvodu vede prostředkem pozemku
- Přepůlení pozemku mezi dvě lokality způsobí obtížnější schvalování budoucích záměrů, také bez zjevného důvodu a přínosu

Požadavek: Zahrnout celou plochu pozemku 3276/3, kat. území Chodov, do lokality 076/Roztyly, transformační plochy 411/076/2537

Odůvodnění**Odůvodnění:**

- vymezení transformačního území a lokality nerespektuje katastrální hranice a bez zjevného důvodu vede prostředkem pozemku
- Přepůlení pozemku mezi dvě lokality způsobí obtížnější schvalování budoucích záměrů, také bez zjevného důvodu a přínosu

Požadavek: Zahrnout celou plochu pozemku 3276/3, kat. území Chodov, do lokality 076/Roztyly, transformační plochy 411/076/2537

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Jedná se o drobnou korekci hranice lokality (cca 10 m) oproti veřejnému projednání provedenou na základě ostatních úprav návrhu MPP. Zmíněný pozemek parc.č. 3276/3 v k.ú. Chodov tvoří úzký pruh na samé hranici zastavitelného území a vně tohoto území jsou z poloviční míry pozemky hl. m. Prahy. Pozemek nelze považovat minimálně v jeho jižní polovině za samostatně zastavitelný.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029916

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1946

Podatel | **Arboretum B4, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAN46

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkwbwm3c

Lokalita | 770, 977, 549, 062, 076

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly

Vyjádření**Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025****Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly****1. Nesouhlasná připomínka k vymezení hlavní funkce plochy 413/977/9066 jako zemědělství**

Požadujeme změnu podrobné regulace plochy 416/977/9066 se způsobem využití rekreačním, ale popisem s hlavním využitím – zemědělství.

Odůvodnění:

- Určení hlavního využití zemědělství nenavazuje na stav území a nerespektuje ani budoucí záměr na lokální park, respektive již existující park
- Zemědělství v této poloze není logicky umístěné – lokalita je v intravilánu města, v těsném sousedství transformační plochy a jejím využitím má být rekreace
- Mezi způsobem využití a hlavním využitím popsáním v podrobné regulaci je zjevný nelogický rozpor

Požadavek: Vymezit plochu lokálního parku jako rekreační plochu s hlavním využitím rekreace. Úplně zrušit regulativ podmiňující zemědělské využití.

2. Připomínka k působnosti plynoucí z umístění požadavku VPS 910-624/076/1126 (P+R Roztyly)

Požadujeme změnu ve vymezení působnosti, resp. rozsahu možného umístění parkoviště P+R, VPS 910 tak, aby bylo možné uvažovat s více možnými polohami budoucího parkoviště.

Odůvodnění:

- Navržené umístění nevyhovuje návaznosti na kapacitní komunikace, na stanici metra ani na autobusový terminál a prostorově fixuje současný nevhodný stav území.
- Větší variabilita pro umístění parkoviště umožní lepší koordinaci budoucích záměrů v území
- Větší variabilita pro umístění parkoviště umožní koncepční práci s územím s cílem navrhnout kompaktní město krátkých vzdáleností.

Požadavek: Vymezit plochu pro umístění P+R v návaznosti i na současný terminál metra pomocí plochy dopravního koridoru a plochou VPS.

3. Nesouhlasná připomínka k navrženým výškovým hladinám v lokalitě Roztyly

Požadujeme přehodnotit výškové hladiny zejména:

- v prostoru nad stanicí metra,
- v prostoru za stanicí metra
- v prostoru mezi budovou T-mobile a budovou Sequoia (ve výstavbě), oproti pochozí lávce přes ul. 5. května
- v západním cípu lokality

Odůvodnění:

- Vyšší hladina nad stanicí metra umožní vznik přiměřené urbanistické a orientační dominanty a efektivní využití území s nejvyšší dopravní obslužností.
- Vyšší hladina v plochách za stanicí metra povede k vyššímu funkčnímu využití území s velmi dobrou dopravní obslužností a zároveň neohrozí existující zástavbu či jiné hodnoty
- Vyšší hladina sjednocuje výškové a prostorové uspořádání v rámci stávající zástavby budov T-mobilu a realizované budovy Sequoia.

- Vyšší výšková hladina v těsném sousedství dopravního tahu neohrozí žádné existující hodnoty v území, naopak uzavře prostor před pronikáním hluku do území jižním směrem k lesu.
- Vyšší hladina v západním cípu pozemku přirozeněji naváže na výškové hladiny ve zbytku území a současně svou přiměřeností neohrozí existující hodnoty v území.

Požadavek: Umožnit v uvedených částech vyšší výškovou hladinu než v návrhu.

4. Souhlasná připomínka se stanovením transformační lokality 076/Roztyly

Souhlasíme se stanovením transformační lokality 076/Roztyly, která má díky své nadstandartní dopravní obslužnosti a dostupnosti rekreačního zázemí vysoký potenciál stát se vysoce kvalitním obytným prostředím a zcela novou částí města s vlastním charakterem a specifiky.

Odůvodnění:

- Lokalita se nachází na kapacitních tazích hromadné i individuální dopravy a je proto vhodná k budoucímu rozvoji funkce smíšeného města krátkých vzdáleností
- Nadstandartní rekreační zázemí Kunratického lesa poskytuje skvělé zázemí pro budoucí obyvatele této nové části města.

5. Souhlasná připomínka se stanovením výškové hladiny s hladinou věží transformační plocha 411/076/2309

Souhlasíme se stanovením výškové hladiny s výškovou hladinou věží ve východní části lokality **411/076/2309**. Místo je vhodné pro umístění věží, které zde budou působit jako lokální dominanty a orientační prvky zejména v pohledech z Jižní spojky.

Odůvodnění:

- Lokální dominanty dodají místu specifičnost a zlepší prostorovou orientaci místních i návštěvníků.
- Lokalita Roztyly je v dostatečné vzdálenosti od centra města a od chráněných pohledů a vedut díky vhodné morfologii terénu, která tuto typologii zástavby umožňuje

6. Souhlasná připomínka se sestupující výškovou hladinou směrem ke Kunratickému lesu

Souhlasíme s konceptem nižší podlažnosti na hranici lokality 076/Roztyly směrem ke Kunratickému lesu. Postupné sestupování vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným a přírodním prostředím za současného dostatečně efektivního využití území.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

ad 1) Na základě stanoviska dotčeného orgánu (OCP MHMP) - viz ID 3034969 - bude individuální regulativ stanovený pro transformační plochu 413/977/9066 upraven ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. Bude upraven na znění: „Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny při zachování stávajících lesních porostů. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný.“ Viz podrobněji ID 3026637.

ad 2) Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daných pozemcích, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, dále vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava vymezené VPS 910-624/076/1126 (P+R Roztyly), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Viz podrobněji ID 3034976

ad 3) Výšková regulace daného území je nastavena přiměřeně s ohledem na kontinuitu dosavadního ÚP SÚ a pořizovaných/vydaných změn ÚP SÚ. Vzhledem k tomu, že budovy T-Mobile, Roztyly Plaza a Sequioa již stojí nebo jsou ve výstavbě, regulace v MPP je již neovlivní. Viz podrobněji 3034977.

ad 4), 5) a 6) Jedná se o souhlasnou připomínku. Bereme na vědomí.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném

projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3029917

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1946

Podatel | **Arboretum B4, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAN46

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkwbwm3c

Lokalita | 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná připomínka

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025

Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly

Nesouhlasná připomínka k vymezení hlavní funkce plochy 413/977/9066 jako zemědělství

Požadujeme změnu podrobné regulace plochy 416/977/9066 se způsobem využití rekreačním, ale popisem s hlavním využitím – zemědělství.

Požadavek: Vymezit plochu lokální parku jako rekreační plochu s hlavním využitím rekreace. Úplně zrušit regulativ podmiňující zemědělské využití.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Určení hlavního využití zemědělství nenavazuje na stav území a nerespektuje ani budoucí záměr na lokální park, respektive již existující park

Zemědělství v této poloze není logicky umístěné – lokalita je v intravilánu města, v těsném sousedství transformační plochy a jejím využitím má být rekreace

Mezi způsobem využití a hlavním využitím popsáním v podrobné regulaci je zjevný nelogický rozpor

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Požadavek je v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu (OCP MHMP) – viz ID 3034969 – na základě kterého bude návrh MPP upraven:

V KLZ 977 / Kunratický les bude v kapitole 400 upraveno znění individuálního regulativu pro transformační plochu 413//977/9066 ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. Bude upraven na znění: „Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny při zachování stávajících lesních porostů. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný.“

Nejedná se o podstatnou úpravu, jde pouze o dílčí zpřesnění regulace. Část dotčených pozemků jsou lesními pozemky ze zákona.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3034935

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1946

Podatel | **Arboretum B4, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAN46

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkwbwm3c

Lokalita | 076, 770

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná
připomínka (2/6)

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025

Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly

Připomínka k působnosti plynoucí z umístění požadavku VPS 910-624/076/1126 (P+R Roztyly)

Požadujeme změnu ve vymezení působnosti, resp. rozsahu možného umístění parkoviště P+R, VPS 910 tak, aby bylo možné uvažovat s více možnými polohami budoucího parkoviště.

Požadavek: Vymezit plochu pro umístění P+R v návaznosti i na současný terminál metra pomocí plochy dopravního koridoru a plochou VPS.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navržené umístění nevyhovuje návaznosti na kapacitní komunikace, na stanici metra ani na autobusový terminál a prostorově fixuje současný nevhodný stav území.

Větší variabilita pro umístění parkoviště umožní lepší koordinaci budoucích záměrů v území

Větší variabilita pro umístění parkoviště umožní koncepční práci s územím s cílem navrhnout kompaktní město krátkých vzdáleností.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daných pozemcích, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, dále vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava vymezené VPS 910-624/076/1126 (P+R Roztyly), a tudíž lze konstatovat a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3034938

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1946

Podatel | **Arboretum B4, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAN46

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkwbwm3c

Lokalita | 076, 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná
připomínka (3/6)

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025

Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly

Nesouhlasná připomínka k navrženým výškovým hladinám v lokalitě
Roztyly

Požadujeme přehodnotit výškové hladiny zejména:

v prostoru nad stanicí metra,

v prostoru za stanicí metra

v prostoru mezi budovou T-mobile a budovou Sequoia (ve výstavbě),
oproti pochozí lávce přes ul. 5. května

v západním cípu lokality

Požadavek: Umožnit v uvedených částech vyšší výškovou hladinu
než v návrhu.**Odůvodnění**

Odůvodnění:

Vyšší hladina nad stanicí metra umožní vznik přiměřené urbanistické
a orientační dominanty a efektivní využití území s nejvyšší dopravní
obslužností.

Vyšší hladina v plochách za stanicí metra povede k vyššímu funkčnímu využití území s velmi dobrou dopravní obslužností a zároveň neohrozí existující zástavbu či jiné hodnoty

Vyšší hladina sjednocuje výškové a prostorové uspořádání v rámci stávající zástavby budov T-mobilu a realizované budovy Sequoia.

Vyšší výšková hladina v těsném sousedství dopravního tahu neohrozí žádné existující hodnoty v území, naopak uzavře prostor před pronikáním hluku do území jižním směrem k lesu.

Vyšší hladina v západním cípu pozemku přirozeněji naváže na výškové hladiny ve zbytku území a současně svou přiměřeností neohrozí existující hodnoty v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace daného území je nastavena přiměřeně s ohledem na kontinuitu dosavadního ÚP SÚ a pořizovaných/vydaných změn ÚP SÚ (pořizované změny Z 3752, Z 3756 a Z 3760).

Vzhledem k tomu, že budovy T-Mobile, Roztyly Plaza a Sequoia již stojí nebo jsou ve výstavbě, regulace v MPP je již neovlivní.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3034939

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1946

Podatel | **Arboretum B4, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAN46

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkwbwm3c

Lokalita | 076

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná
připomínka (4/6)

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025

Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly

Souhlasná připomínka se stanovením transformační lokality
076/Roztyly

Souhlasíme se stanovením transformační lokality 076/Roztyly, která má díky své nadstandartní dopravní obslužnosti a dostupnosti rekreačního zázemí vysoký potenciál stát se vysoce kvalitním obytným prostředím a zcela novou částí města s vlastním charakterem a specifiky.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Lokalita se nachází na kapacitních tazích hromadné i individuální dopravy a je proto vhodná k budoucímu rozvoji funkce smíšeného města krátkých vzdáleností

Nadstandartní rekreační zázemí Kunratického lesa poskytuje skvělé zázemí pro budoucí obyvatele této nové části města.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou připomínku.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3034940

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1946

Podatel | **Arboretum B4, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAN46

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkwbwm3c

Lokalita | 076, 549, 770

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná připomínka (5/6)

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025

Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly

Souhlasná připomínka se stanovením výškové hladiny s hladinou věží transformační plocha 411/076/2309

Souhlasíme se stanovením výškové hladiny s výškovou hladinou věží ve východní části lokality 411/076/2309. Místo je vhodné pro umístění věží, které zde budou působit jako lokální dominanty a orientační prvky zejména v pohledech z Jižní spojky.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Lokální dominanty dodají místu specifčnost a zlepší prostorovou orientaci místních i návštěvníků.

Lokalita Roztyly je v dostatečné vzdálenosti od centra města a od chráněných pohledů a vedut díky vhodné morfologii terénu, která tuto typologii zástavby umožňuje

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou připomínku.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3034941

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1946

Podatel | **Arboretum B4, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAN46

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkwbwm3c

Lokalita | 076, 977, 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Transformační lokalita 076 / Roztyly - nesouhlasná připomínka (6/6)

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025

Lokalita: Transformační lokalita 076 / Roztyly

Souhlasná připomínka se sestupující výškovou hladinou směrem ke Kunratickému lesu

Souhlasíme s konceptem nižší podlažnosti na hranici lokality 076/Roztyly směrem ke Kunratickému lesu. Postupné sestupování vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným a přírodním prostředím za současného dostatečně efektivního využití území.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou připomínku.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3029918

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1947

Podatel | **NEZPĚVÁK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH86A

Identifikátor podání Portálu Pražana | pkxnpje3

Lokalita | 967, 344

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti zařazení pozemků do nestavebního bloku zahrádková osada. Podatelé jsou vlastníky pozemků v k.ú. Hlubočepy uvedených na listu vlastnictví č. 732.

Vyjádření

1. Podatelé nesouhlasí se zařazením pozemků ve svém vlastnictví do nestavebního bloku zahrádková osada a požadují, aby v Metropolitním plánu („**MPP**“) byly pozemky par. č. 1001, 1014, 1017/13, 1017/21, 1017/20, 1017/19, 1017/18, 1017/14, 1017/22, 1017/15, 1017/23, 1017/52, 1017/12, 1017/38, 1017/51, 1017/16, 1017/34, 1017/11, 1017/26, 1017/27, 1017/17, 1017/10, 1017/24, 1017/25, 1017/43, 1017/49, 1017/8, 1017/28 („**Pozemky**“) zařazeny do zastavitelné stavební lokality s názvem **344 / K Barrandovu** s typem struktury **(06) struktura zahradního města**.

Odůvodnění**a) Zařazení území do nestavebního bloku zahrádková osada je diskriminační**

1. Dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy, který byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 („**Územní plán**“) jsou Pozemky zařazeny do plochy PZO – s hlavním využitím pro zahrádky a zahrádkové osady („**PZO**“). Jako rovněž nestavební, jsou dle Územního plánu vymezeny přilehlé plochy **PS – sady, zahrady a vinice**. Na těchto plochách se nacházejí pozemky parc. č. 1016/1, 1017/31, 1017/1, 1017/2 („**PS 1**“) a parc. č. 1018/1, 1019/1, 1662/11, 1662/9, 1662/1 („**PS 2**“).

2. Dle MPP je PZO, zařazena jako nestavební blok zahrádková osada, kdežto obě původní plochy PS 1 s PS 2, jsou v nynějším návrhu zařazeny kompletně do stavebního bloku ve struktuře zahradního města.

Obrázek č. 1: Grafické znázornění z aktuálního Územního plánu ke dni 10. 9. 2025

Obrázek č. 2: Grafické znázornění 344 / K Barrandovu dle MPP

3. Rozdílný přístup, který je v rámci územního plánování aplikován na Pozemky oproti jiným obdobným plochám v lokalitě, postrádá jakékoli věcné či odborné opodstatnění. Nelze nalézt žádný objektivní důvod, proč by Pozemky měly být posuzovány odlišně, zejména s ohledem na jejich dlouhodobé faktické využití a charakter. Tento přístup navíc nerespektuje historický vývoj a stabilizovaný stav na Pozemcích, které jsou již po řadu let využívány způsobem odpovídajícím charakteru okolní zástavby a území.

4. Tento rozdílný přístup vzhledem k Pozemkům není nijak opodstatněn, a dokonce zcela nelogicky nezohledňuje dlouhodobě existující stav na Pozemcích. Plochy PZO mají dle Územního plánu stanoveno přípustné využití následovně: „*Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.*

Parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.“. Kdežto plochy PS 1 a PS 2 mají dle Územního plánu stanoveno přípustné využití ještě přísněji: „*Užitkové a okrasné zahrady.*

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.“

Navzdory této skutečnosti byly právě plochy PS 1 a PS 2 v rámci nového návrhu územního plánu (MPP) sloučeny do zastavitelných stavebních ploch se strukturou zahradního města. To znamená, že na těchto plochách je nově umožněna výstavba v rozsahu odpovídajícím charakteru zahradního města, což je významná změna oproti jejich dosavadnímu omezenému využití.

5. V tomto případě tedy není dán jediný legitimní důvod k tomu, aby plocha, na níž se nachází Pozemky, byla ponechána jako nestavební plocha, zatímco plochy PS 1 a PS 2 jsou v MPP změněny na stavební. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění a nebude námítkám vyhověno, bude MPP pak ve vztahu k Pozemku diskriminační.

6. Tento závěr již formuloval Nejvyšší správní soud, kdy se vyjádřil k dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, **však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.**“ [1].

7. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, budou Podatelé značně znevýhodněni oproti vlastníkům obdobných pozemků v lokalitě 344 / K Barrandovu. Tímto pak budou Podatelé diskriminováni a MPP bude v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

b) MPP je v rozporu s legitimním očekáváním

8. Podatelé také v souvislosti s lokalitou v rozsahu Pozemků uvádějí, že již v roce 2006 byla snaha o prosazení iniciativy ohledně změny využití plochy PZO. V tomto roce byl předložen požadavek na zařazení do plochy čistě obytné – OC[2]. Tato změna sice nebyla schválena, ale pořizovatel si tak měl být při vypracování aktuálního návrhu MPP vědom, že v této lokalitě existuje již dlouhodobý a opodstatněný zájem, aby tato plocha byla do budoucna zařazena jako stavební, v souladu s lokalitou 344 / K Barrandovu. Tuto argumentaci podporují Podatelé rovněž argumentem, že se v současné době na Pozemcích nacházejí stávající obytné objekty, které jsou dlouhodobě užívány jako rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Tato funkce je stabilizovaná. Území poskytuje dostatečné a stálé napojení na okolní dopravní infrastrukturu.

9. Zařazení Pozemků do zahrádkové osady znamená zásadní omezení možností budoucího využití pozemků, neboť podle čl. 111 MPP je v ploše zahrádkové osady přípustné umisťovat pouze budovy sloužící zejména pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské chaty, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít pouze jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů. Stávající budovy, které svými rozměry přesahují stanovené hodnoty, je možné upravovat pouze za podmínky, že se tím nezvýší regulovaná výška budovy a zároveň nedojde ke zvětšení regulovaného půdorysného obrysu.

Obrázek č. 3: Letecký snímek Pozemků a Obrázek č. 4: Letecký snímek Pozemků (2004-2007)

10. Takové omezení **neodpovídá skutečnému a dlouhodobému charakteru území**, kde se na Pozemcích již nyní nacházejí stabilizované obytné objekty, které jsou dlouhodobě užívány jako rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Zařazení do režimu zahrádkové osady neumožňuje rozvoj území v souladu s legitimním očekáváním vlastníků a dlouhodobým charakterem lokality. Navíc je tento postup v rozporu se zásadou rovného zacházení, neboť přilehlé plochy jsou v návrhu MPP zařazeny do stavebního bloku se strukturou zahradního města, ačkoliv jejich aktuální využití je obdobné nebo dokonce přísněji regulované.

11. Podatelé proto požadují, aby byly Pozemky zařazeny do zastavitelné stavební lokality s názvem 344 / K Barrandovu s typem struktury „(06) struktura zahradního města“ dle čl. 46 návrhu MPP. Strukturou zahradního města je podle čl. 46 MPP urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území. V této struktuře jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání, které odpovídají stávajícímu využití území – uliční čára je určena zpravidla oplocením, stavební čára zpravidla ustupuje od uliční čáry, nezastavěné části stavebních bloků jsou obvykle soukromými zahradami a výškové uspořádání je ustálené s možností jeho doplňování při respektování kulturních hodnot.

12. Zařazení pozemků do struktury zahradního města by reflektovalo reálné využití území, umožnilo jeho rozvoj v souladu s legitimním očekáváním vlastníků a respektovalo zásady prostorového uspořádání, které jsou v lokalitě již fakticky realizovány. Ponechání pozemků v nestavebním bloku zahrádková osada by naopak znamenalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva, který není dostatečně odůvodněn a je v rozporu s principem proporcionality a právní jistoty.

13. Rovněž také aktuální zařazení pozemků do nezastavitelné lokality 344 / K Barrandovu je rovněž v přímém rozporu s cílem územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který

uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, stejně jako v rozporu s úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona, tj. s úkoly prověřovat a posuzovat potřebu změn v území a stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

c) Nezařazení pozemku do zastavitelného území nedůvodně zasahuje do základních práv Podatelů

14. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

15. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: *„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*

16. Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení pozemků naplněny.**

17. Podatelé si jsou vědomi, že se pořizovatel snaží ponecháním Pozemků v nezastavitelném území zachovat stávající plochy pro zahrádkovou osadu, avšak stanovení nezastavitelnosti pozemků, která výrazně omezuje jejich budoucí využitelnost oproti stávajícímu stavu a hrozí tak zmaření záměru Podatelů, není dostatečně odůvodněno. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky.

18. Návrh MPP na daných Pozemcích vůbec nezohledňuje soukromé zájmy, nepoměřuje jejich zasažení a v podstatě bez dalšího přistupuje ke znehodnocení pozemků a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Podatele bez náhrady, aniž by zohlednil historický vývoj a aktuální stav na Pozemcích.

19. Podatelé jsou přesvědčeni, že s ohledem na to, že celá lokalita s názvem 344 / K Barrandovu je v MPP navrhována jako zastavitelná stavební, se strukturou zahradního města, není zde dán žádný důvod, aby plocha PZO byla jako jediná ponechána jako nestavební.

[1] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35

[2] Viz *Zadání změny č. 1204 neschválené usnesením ZHMP č. 35/6 ze dne 23.2.2006*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP

nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029921

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1948

Podatel | **MILANOWSKI PETRA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVO4E

Identifikátor podání Portálu Pražana | pn7m38h5

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**NÁMITKA****k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy**

proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku
Údolí Litovického

potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území,
zejména podél

Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

· V **návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 /
Litovický potok**

Předmět

Návrh MP:

871 / Litovický potok

Zastavitelnost: zastavitelná nestavební

Typ struktury: parkový les

Způsob využití: zastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Naplnit potenciál zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Litovický potok se strukturou parkového lesa. Lokalita

je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Cílem navržených regulativů je posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační

využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka, zkvalitněním pěších cest a napojením na uliční

prostranství okolních lokalit a realizaci cyklotrasy Promenáda nad Kladenskou tratí.

ZN13

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: zahrádková

osada Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je

oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky

jednolivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a

412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha

412/871/8137 zahrádková osada.

III. Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na

severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký

prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je

místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního

dědictví.

IV. Požadavek na změnu Metropolitního plánu

n změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací

Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

n Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

n Změnit cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130

z park na zahrádková osada.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na

těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor

samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3029925

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1951

Podatel | **REI Rádiová s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02H6Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | pph2tnij

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčené území: Parc. č. 2634/9, 2634/10, 2634/21, 2634/29, 2634/48, 2634/49, 2638/23 k. ú. Hostivař

Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který dotčené pozemky zařazuje do stabilizovaných ploch lokality 581 / Hostivařská průmyslová oblast.

Odůvodnění

Souhlasíme s navrženým zařazením pozemků parc. č. 2634/9, 2634/10, 2634/21, 2634/29, 2634/48, 2634/49, 2638/23 k. ú. Hostivař do zastavitelné produkční lokality 581, se strukturou areálů produkce, stanovenou podlažností 6 regulovaných nadzemních podlaží.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029927

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1953

Podatel | **CIVITAS s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ4WCH

Identifikátor podání Portálu Pražana | pqae4fe

Lokalita | 212, 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasíme s provedenou úpravou na základě podané připomínky z roku 2022, jež byla vyřešena ku prospěchu území.

Odůvodnění

Magistrát hlavního města Prahy

Odbor územního rozvoje

Jungmanova 35/29

110 00 Praha 1

V Praze dne 31.10.2025

Akceptace zpracování připomínky k Metropolitnímu plánu Prahy

Společnost Civitas s.r.o., se sídlem Pujmanové 1588/50 , 140 00 Praha 4, IČO: 27944352, majitel pozemku v katastrálním území Veleslavín, k.č. 346 (dále jen "Území"), podél ulice Na okraji, podal v předchozích úrovních projednávání návrhu Metropolitního plánu Prahy připomínku ve smyslu požadavku na začlenění předmětného pozemku do Lokality Liboc – č. 212 s charakterem „zastavitelného“ území s využitím „obytné“.

Svou připomínku podpořil zpracovanou studií zastavitelnosti, obsahující návrh výstavby rodinných vil se zahradami a dále objekt veřejného vybavení, konkrétně objekt předškolního zařízení s kapacitou až 50 dětí. Předložená studie byla následně kladně projednána na úrovni výborů územního rozvoje městské části Prahy 6

a městskou částí postoupená pořizovateli MPP v souhrnné připomínce městské části Praha 6 v kapitole **885 Litovický potok** ve znění „**MČP6/885/07 - Požadujeme, aby parcela č. p. 346 v k.ú. Veleslavín byla přesunuta z lokality 885 Litovický potok do lokality 212 Liboc, a aby byla stavební obytná. Jde o nedělitelnou součást sídliště Petřiny a navazuje na zástavbu ulice Na Okraji**“.

Na základě prostudování návrhu Metropolitního plánu Prahy konstatuje, že jím podaná připomínka k návrhu Metropolitního plánu Prahy byla kladně přijata a zapracována do návrhu Metropolitního plánu Prahy, zveřejněného k veřejnému projednání dne 20.10.2025.

S vypořádáním, jím podané připomínky souhlasí a k návrhu Metropolitního plánu nemá dalších připomínek.

Petr Soukup

jednatel společnosti

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3036640

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1961

Podatel | **BARTONÍČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VH2SS

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítka č. 1 – Nedostatečná zastavitelnost a výšková regulace

Navržené limity neodpovídají reálnému vývoji území ani urbanistickému kontextu lokality, která se nachází v intenzivně se rozvíjejícím obytném území a fakticky je jeho součástí, nikoliv okrajovou rekreační enklávou.

Odůvodnění

Zmocněnec je na základě předložených plných mocí oprávněn jednat jménem všech zmocnitelů a podávat jejich jménem námítky k návrhu Metropolitního plánu.

Věc: NÁMITKY k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán hl. m. Prahy) Lokalita: 816 / Zahrádkářská osada Třešňovka

Struktura: parkový areál (zN/11)

Způsob využití: zastavitelná rekreační (R)

Míra stability: stabilizovaná

Označení napadené části Metropolitního plánu

Námítky směřují proti regulaci lokality:

Krycí list lokality: 816 / Zahrádkářská osada Třešňovka

· Lokalita je v krycím listu vedena jako zastavitelná rekreační se strukturou parkového areálu (zN/11), bez stanovení individuálních regulativů.

- Krycí list výslovně odkazuje na čl. 64 textové části Metropolitního plánu pro zastavitelnou rekreační lokalitu.

Napaden je tedy jak krycí list lokality 816, tak obsah čl. 64 v rozsahu, v jakém se fakticky uplatňuje na zahrádkářské osady typu Třešňovka a determinuje jejich zastavitelnost a výškové limity.

Nedostatečná zastavitelnost a výšková regulace v kontextu vývoje lokality Lokalita 816 – Zahrádkářská osada Třešňovka – se nachází v území, které je již intenzivně urbanizováno. V bezprostředním okolí došlo v posledních letech a nadále dochází:

- k výstavbě obytné a smíšené zástavby (rodinné domy, bytové domy),
- k rozvoji dopravní infrastruktury,
- k celkové proměně charakteru území z okrajové rekreační zóny na integrální součást městské struktury.

Zahrádkářská osada Třešňovka se tak stala vnitřním fragmentem města, nikoli volnou rekreační enklávou mimo hlavní rozvoj.

Návrh Metropolitního plánu však:

- ponechává stávající stav bez odpovídající možnosti přirozené transformace území,
- neumožňuje přiměřený rozvoj lokality v návaznosti na okolní obytnou strukturu,
- neodráží stabilizované obytné využívání řady pozemků, kde se lidé fakticky zdržují dlouhodobě,
- o vede k podhodnocení území a k neestetickému, nevyváženému řešení (vyžadované malé objekty se sedlovými střechami uprostřed území, kde převažují větší objekty s plochými střechami a vyšší výškovou hladinou).

Navržené omezení zastavitelnosti a výšky:

- neodráží realitu investic vlastníků do zvelebování a doplňování zástavby,
- nezohledňuje odpovídající intenzitu využití území v urbanizovaném prostředí,
- představuje regres oproti stávajícímu faktickému stavu a oproti okolním parcelám, které mají výrazně vyšší zastavitelnost.

Tím dochází k neodůvodněnému omezení vlastnických práv a k nesouladu s realitou území, kde probíhá stabilizace využití směrem k individuálnímu bydlení. Metropolitní plán by měl tuto skutečnost čestně reflektovat, nikoli ji ignorovat.

Požadavek k Námitce č. 1:

- Zvýšit možnou zastavěnost pozemku v lokalitě 816:

- o buď procentuálně – např. na alespoň 30 – 40 % zastavitelnosti k výměře pozemku,

- o nebo stanovit pevnou maximální zastavěnou plochu – např. do 80 m² na parcelu, v souladu s okolní strukturou a rozvojovými záměry města.

- Umožnit výstavbu dvoupodlažních objektů (max. 2 NP)

- o při maximální výšce cca 6 – 7 m,

- o a se změnou funkčního využití směrem k rekreační / drobné obytné funkci či rodinnému bydlení,

- o za současného zachování min. 50 % vsakovací plochy a dodržení odstupů dle nového stavebního zákona.

Tato úprava by umožnila kontrolovanou, přiměřenou a urbanisticky logickou transformaci lokality Třešňovka namísto její konzervace v nereálném historickém stavu.

Shrnutí přínosů navržené úpravy

Navržené změny (zvýšení zastavitelnosti, povolení dvoupodlažních objektů, harmonizace s limitem 40 m² dle NSZ) povedou zejména k:

- Souladu s novým stavebním zákonem a metodikou MMR;

- Rovnému zacházení s vlastníky zahrádkářských pozemků v Praze a v ostatních obcích ČR;

- Vyšší vymahatelnosti regulace – realistický limit 40 m² s jasnými podmínkami je méně obcházený než striktní limit 25 m²;

- Ochrannějšímu, nikoliv restriktivnějšímu přístupu k prostředí – díky povinným odstupům, zachování min. 50 % vsakovací plochy a zákazu bydlení /rekreace/ podnikání dle NSZ;

- Zvýšení hodnoty pozemků a právní jistoty vlastníků;

- Zachování a rozvoji fungující komunity v lokalitě, včetně rodin s dětmi, které se zde fakticky zdržují a usilují o stabilnější podmínky;
- Přirozené urbanistické adaptaci Třešňovky jako součásti rozvíjející se městské čtvrti;
- Legalizaci a kultivaci stávajících staveb místo neformálních úprav a improvizací;
- Zajištění urbanistické kontinuity s okolními novými obytnými čtvrtěmi a lepší integraci lokality do města.

Návrh výroku (co má pořizovatel / zastupitelstvo učinit)

Navrhuje se, aby příslušný orgán hl. m. Prahy námítkám vyhověl a:

1. Upravil regulaci lokality 816 v Metropolitním plánu tak, aby:

- byla zvýšena zastavitelnost pozemků (na 30 – 40 % nebo na konkrétní vyšší m2 limit – např. 80 m2
- byla umožněna výstavba dvoupodlažních objektů do výšky cca 6 – 7 m,
- byly zachovány min. 50 % vsakovací plochy a dodrženy odstupy dle NSZ.

2. Doplnil do textové části (čl. 64) a/nebo krycího listu lokality 816 ustanovení umožňující stavby do 40 m2 v souladu s § 283/2021 Sb. (Příloha č. 1 odst. 1 písm. a) bod 3), včetně všech zákonných podmínek.

3. Přehodnotil odůvodnění omezení rozvoje lokality na základě dat (demografie, infrastruktura, poptávka po bydlení) a buď tato omezení řádně zdůvodnil, nebo je zrušil / zmírnil v souladu s výše uvedenými požadavky.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že předmětné území je obtížně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná vybavenost je nedostatečná. Pokud by došlo k vymezení obytné plochy za účelem trvalého bydlení, vedlo by to k potřebě vynaložit vysoké veřejné prostředky pro vyřešení tohoto deficitu. Ty by však bylo účelnější vynaložit v jiných částech města.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036641

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1961

Podatel | **BARTONÍČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VH2SS

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Námítka č. 2 – Rozpor s novým stavebním zákonem (zákon č. 283/2021 Sb.)

Zachování limitu zastavěnosti 25 m² pro zahrádkářské chaty (včetně teras, verand apod.) je v rozporu se systémovým nastavením nového stavebního zákona a vede k nerovnému postavení vlastníků v Praze oproti jiným obcím, kde se uplatní celostátní limit 40 m².

Odůvodnění

Rozpor limitu 25 m² s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb.

Návrh Metropolitního plánu fakticky zachovává limit zastavěné plochy zahrádkářských chat na 25 m² (včetně teras, verand, vstupů apod.), jak plyne z městského předpisu Požadavky na výstavbu v Praze, § 13 odst. 8, který se v Praze uplatňuje souběžně s Metropolitním plánem.

Tento limit je však v rozporu se systémovým nastavením nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.:

· Podle Přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 3 stavebního zákona je na pozemku určeném jako zahrádkářská osada přípustná stavba až do 40 m² zastavěné plochy, do 5 m výšky, max. 1 nadzemní podlaží a podsklepení do 3 m, za podmínek, že:

o nejde o stavbu pro bydlení, rodinnou rekreaci ani podnikání,

o je dodržen odstup min. 2 m od hranice pozemku,

o je zachováno min. 50 % plochy pozemku schopné vsakovat dešťovou vodu.

Výklad tohoto ustanovení je navíc potvrzen metodickým doporučením MMR z března 2025.

V lokalitě 816:

- Krycí list uvádí, že individuální regulativy nejsou stanoveny, a odkazuje na čl. 64 Metropolitního plánu (zastavitelná rekreační lokalita);
- samotný Metropolitní plán tedy nesnižuje limit pod zákonných 40 m², nicméně tento efekt nastává v důsledku městského předpisu, který trvá na 25 m².

Důsledky:

- Vlastníci pozemků v lokalitě 816 jsou zásadně znevýhodněni oproti vlastníkům zahrádkářských pozemků v obcích, kde se uplatní přímo celostátní 40 m² limit.
- Vzniká nerovnost bez jasného veřejného přínosu — zákonná úprava přitom už sama o sobě nastavuje přísné environmentální a hygienické mantinely (odstupy, vsakování, zákaz bydlení / rekreace i podnikání).
- Udržování přísnějšího limitu 25 m² bez odborného zdůvodnění vede k:

o poklesu hodnoty pozemků,

o tlaku na obcházení regulace (přístavby, přístřešky, provizorní konstrukce),

o nižší vymahatelnosti pravidel než při otevřeném a realistickém limitu 40 m².

Požadavek k Námitce č. 2:

A) Textová úprava Metropolitního plánu (čl. 64) a/nebo doplnění individuálního regulativu do krycího listu lokality 816, který výslovně stanoví:

„V zahrádkářské osadě Třešňovka je přípustné umisťovat zahradní stavby do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky v souladu s Přílohou č. 1 odst. 1 písm. a) bod 3 zákona č. 283/2021 Sb., nejde-li o stavbu pro bydlení, rodinnou rekreaci ani podnikání, při odstupu min. 2 m od hranice pozemku a při zachování min. 50 % plochy pozemku schopné vsakovat dešťovou vodu.“

Alternativně (pokud pořizovatel trvá na explicitním odkazu na městský předpis):

B) Změnit § 13 odst. 8 Požadavků na výstavbu v Praze tak, aby limit 25 m² byl navýšen na 40 m² pro zahrádkářské osady, při zachování všech zákonných podmínek dle nového stavebního zákona (odstupy, vsakování, zákaz bydlení / rekreace / podnikání).

Tím by došlo k uvedení pražské úpravy do souladu se zákonem, ke sjednocení podmínek v rámci ČR a k odstranění zjevné nerovnosti vlastníků v Praze.

Shrnutí přínosů navržené úpravy

Navržené změny (zvýšení zastavitelnosti, povolení dvoupodlažních objektů, harmonizace s limitem 40 m² dle NSZ) povedou zejména k:

- Souladu s novým stavebním zákonem a metodikou MMR;
- Rovnému zacházení s vlastníky zahrádkářských pozemků v Praze a v ostatních obcích ČR;
- Vyšší vymahatelnosti regulace – realistický limit 40 m² s jasnými podmínkami je méně obcházený než striktní limit 25 m²;
- Ochrannějšímu, nikoliv restriktivnějšímu přístupu k prostředí – díky povinným odstupům, zachování min. 50 % vsakovací plochy a zákazu bydlení /rekreace/ podnikání dle NSZ;
- Zvýšení hodnoty pozemků a právní jistoty vlastníků;
- Zachování a rozvoji fungující komunity v lokalitě, včetně rodin s dětmi, které se zde fakticky zdržují a usilují o stabilnější podmínky;
- Přirozené urbanistické adaptaci Třešňovky jako součásti rozvíjející se městské čtvrti;
- Legalizaci a kultivaci stávajících staveb místo neformálních úprav a improvizací;
- Zajištění urbanistické kontinuity s okolními novými obytnými čtvrtěmi a lepší integraci lokality do města.

Návrh výroku (co má pořizovatel / zastupitelstvo učinit)

Navrhuje se, aby příslušný orgán hl. m. Prahy námítkám vyhověl a:

1. Upravil regulaci lokality 816 v Metropolitním plánu tak, aby:

- byla zvýšena zastavitelnost pozemků (na 30 – 40 % nebo na konkrétní vyšší m2 limit – např. 80 m2
- byla umožněna výstavba dvoupodlažních objektů do výšky cca 6 – 7 m,
- byly zachovány min. 50 % vsakovací plochy a dodrženy odstupy dle NSZ.

2. Doplnil do textové části (čl. 64) a/nebo krycího listu lokality 816 ustanovení umožňující stavby do 40 m2 v souladu s § 283/2021 Sb. (Příloha č. 1 odst. 1 písm. a) bod 3), včetně všech zákonných podmínek.

3. Přehodnotil odůvodnění omezení rozvoje lokality na základě dat (demografie, infrastruktura, poptávka po bydlení) a buď tato omezení řádně zdůvodnil, nebo je zrušil / zmírnil v souladu s výše uvedenými požadavky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

I přesto, že došlo k textové úpravě článku 111 odstavce 3, maximální zastavěnost zahrádkářské chaty do 25 m² se nezměnila. V daném odstavci došlo k úpravě definice zahrádkářské chaty namísto odkazu na PSP.

Požadavky poukazující na nejednoznačné regulativy zahrádkových osad, jakož i nejasnosti ve vztahu k PSP, byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Byly upraveny regulativy zahrádkových osad ve smyslu jejich provazby na PSP, byly upraveny příslušné pasáže textové části návrhu MPP.

Návrh MPP ve svém čl. 111 odst. 3 definoval zahrádkovou osadu jako zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivou zahradu, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci, a dále stanovoval podmínky pro umísťování staveb v těchto plochách. V průběhu projednání návrhu MPP došlo k úpravě čl. 111 odst. 3 v tom směru, že byly zpřesněny regulativy pro plochy zahrádkových osad tak, aby byla zajištěna větší provázanost s PSP, konkrétně s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP.

Nově tak MPP umožňuje v ploše zahrádkové osady umísťovat budovy zahrádkářských chat, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3036642

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1961

Podatel | **BARTONÍČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VH2SS

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námítka č. 3 – Nepřihlédnutí k reálným problémům a podmínkám území

Metropolitní plán ponechává území bez změny, aniž by pro omezení rozvoje byly předloženy měřitelné, věcně podložené a odborné důvody (datové, demografické, infrastrukturní apod.).

Odůvodnění

Nepřihlédnutí k reálným problémům a podmínkám území

Metropolitní plán v případě lokality 816:

- ponechává stávající funkční a prostorovou regulaci,
- přitom neuvádí žádné věcné, měřitelné a odborně doložené důvody, které by takové omezení rozvoje odůvodňovaly.

Chybí zejména:

- demografické analýzy (projekce růstu počtu obyvatel, poptávky po bydlení, věková struktura, míra „odlivu“ obyvatel do Středočeského kraje apod.),
- kapacitní analýzy infrastruktury (technické infrastruktury a dopravního systému) prokazující, že výstavba v lokalitě 816 je skutečně neúnosná,
- hodnocení únosného zatížení území – není doloženo, že by lokalita byla přetížená, neudržitelná nebo riziková.

Za této situace:

- omezení rozvoje lokality prostřednictvím zachování stávajícího (omezeného) stavu působí arbitrárně a nepřiměřeně,
- hodnota území není využita, a naopak dochází k tomu, že obyvatelé hledají bydlení v jiných obcích (zejména ve Středočeském kraji), což:
 - o prodlužuje dojíždění,
 - o zvyšuje zátěž dopravních koridorů,
 - o zhoršuje dostupnost bydlení v Praze.

Metropolitní plán tak neplní roli strategického nástroje, který by měl koordinovat rozvoj a umožnit odpovídající doplnění obytných kapacit v lokalitách k tomu vhodných —jako je právě Třešňovka, ležící v již urbanizovaném rámci.

Požadavek k Námitce č. 3:

- Provést přehodnocení regulace lokality 816 na základě:
 - o reálných demografických a infrastrukturních dat,
 - o vazeb na okolní rozvoj obytných čtvrtí,
 - o principu přiměřenosti omezení vlastnických práv a
 - o systémového nastavení nového stavebního zákona.
- Na základě tohoto přehodnocení uvolnit kapacitu rozvoje lokality (viz požadavky k Námitce č. 1 a 2) tak, aby bylo umožněno:
 - o zvýšení zastavitelnosti,
 - o přípustnost dvoupodlažních objektů při respektování vsakovacích a odstupových podmínek,
 - o legalizace a kultivace stávajících staveb namísto tlaku na jejich obcházení.

Shrnutí přínosů navržené úpravy

Navržené změny (zvýšení zastavitelnosti, povolení dvoupodlažních objektů, harmonizace s limitem 40 m² dle NSZ) povedou zejména k:

- Souladu s novým stavebním zákonem a metodikou MMR;

- Rovnému zacházení s vlastníky zahrádkářských pozemků v Praze a v ostatních obcích ČR;
- Vyšší vymahatelnosti regulace – realistický limit 40 m² s jasnými podmínkami je méně obcházený než striktní limit 25 m²;
- Ochrannějšímu, nikoliv restriktivnějšímu přístupu k prostředí – díky povinným odstupům, zachování min. 50 % vsakovací plochy a zákazu bydlení /rekreace/ podnikání dle NSZ;
- Zvýšení hodnoty pozemků a právní jistoty vlastníků;
- Zachování a rozvoji fungující komunity v lokalitě, včetně rodin s dětmi, které se zde fakticky zdržují a usilují o stabilnější podmínky;
- Přirozené urbanistické adaptaci Třešňovky jako součásti rozvíjející se městské čtvrti;
- Legalizaci a kultivaci stávajících staveb místo neformálních úprav a improvizací;
- Zajištění urbanistické kontinuity s okolními novými obytnými čtvrtěmi a lepší integraci lokality do města.

Návrh výroku (co má pořizovatel / zastupitelstvo učinit)

Navrhuje se, aby příslušný orgán hl. m. Prahy námítkám vyhověl a:

1. Upravil regulaci lokality 816 v Metropolitním plánu tak, aby:

- byla zvýšena zastavitelnost pozemků (na 30 – 40 % nebo na konkrétní vyšší m² limit – např. 80 m²)
- byla umožněna výstavba dvoupodlažních objektů do výšky cca 6 – 7 m,
- byly zachovány min. 50 % vsakovací plochy a dodrženy odstupy dle NSZ.

2. Doplnil do textové části (čl. 64) a/nebo krycího listu lokality 816 ustanovení umožňující stavby do 40 m² v souladu s § 283/2021 Sb. (Příloha č. 1 odst. 1 písm. a) bod 3), včetně všech zákonných podmínek.

3. Přehodnotil odůvodnění omezení rozvoje lokality na základě dat (demografie, infrastruktura, poptávka po bydlení) a buď tato omezení řádně zdůvodnil, nebo je zrušil / zmírnil v souladu s výše uvedenými požadavky.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že předmětné území je obtížně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná vybavenost je nedostatečná. Pokud by došlo k vymezení obytné plochy za účelem trvalého bydlení, vedlo by to k potřebě vynaložit vysoké veřejné prostředky pro vyřešení tohoto deficitu. Ty by však bylo účelnější vynaložit v jiných částech města.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029998

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1963

Podatel | **MICHÁLEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02NFJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pu8ifc2x

Lokalita | 248, 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Já, vlastník ½ podílu parcely č. **1530/27** v katastrálním území Řeporyje, vznáším **nesouhlasnou námítku** proti zařazení části našich pozemků do veřejné zeleně v Územním plánu. Tyto pozemky byly v roce 1994 územním plánováním schváleny jako stavební.

Odůvodnění

Jako diskriminační беру fakt, že pozemky pod MŠ byly z toho záměru vyňaty a naše jsou jeho součástí, což snižuje jejich hodnotu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava či rozšíření hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030003

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1964

Podatel | **KOLA Rezidence s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZL69

Identifikátor podání Portálu Pražana | pw8dpqd9

Lokalita | 113, 313

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nevhodná výška a struktura

Vyjádření**Námítka 1:**

Připomínkové prvky: vymezení stabilizované heterogenní struktury lokality 113/ Staré Kobylisy

Text vyjádření:

Jako vlastník pozemků 1334/7, 1333/4, 1333/3, 1334/6 a 1334/1 požaduji doplnění prvku **“zastavitelná transformační plocha”** podle čl. 71 odst. 1 zařazenou v kategorii **“zastavitelná obytná plocha”** podle čl. 63 v rámci stabilizované obytné lokality Staré Kobylisy, protože dotčené pozemky jsou postindustriální objekt, který neodpovídá cílovému charakteru lokality, a to zejména *„rozvíjení různorodosti a posílení těžišť lokality”*.

Námítka 2:

Připomínkové prvky: výšková regulace stabilizované heterogenní struktury lokality 113/ Staré Kobylisy

Text vyjádření:

Pro dosažení formulovaného cíle *„rozvíjení různorodosti a posílení těžišť lokality”* je nezbytné posílení intenzity využití území předměstské čtvrti v jejím těžišti, a proto požadujeme navýšení počtu RNP výškové regulace 5.

Odůvodnění

Připomínkové pozemky se nachází na území předměstského industriálního objektu, jehož intenzita využití odpovídá dobovému

(prvorepublikovému) stavu území, tj. rozestavěného zahradního města daleko za hranicemi souvislé Prahy.

V současné době se připomínkové pozemky nachází v novém centru Kobylis v docházkové vzdálenosti od stanice metra, přestupního uzlu na vnitroměstské i meziměstské autousy a několika linek tramvají.

Stabilizace takového území jako extenzivního skladového areálu s drobnou administrativní budovou je podle našeho názoru ne hospodárná, zabraňuje využití existujícího potenciálu města a poškozuje udržitelný rozvoj metropolitního regionu hl. m. Prahy, protože vytlačuje obytné kapacity do periferních území, kde nelze důvodně předpokládat jinou mobilitu, než individuální automobilovou.

Metropolitním plánem navržené řešení tak je v rozporu jak z §18 zák. 183/2006 Sb. podle něhož je pořizován, tak i s §38 zák. 283/2021 Sb. podle kterého bude uplatňován, jakož i se Strategickým plánem hl. m. Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030011

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1968

Podatel | **STUHLÍK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PR4

Identifikátor podání Portálu Pražana | pyirp48y

Lokalita | 176

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | změna územního plánu Rajský vrch

Vyjádření

žádám o zamítnutí změny územního plánu v lokalitě 176/Rajský vrch ve formě navýšení intenzity využití území. Nesouhlasím se zvýšením přípustné výšky zástavby z 2NP na 3NP+podkroví a se zvýšením koeficientu zastavěnosti z 0,3 na 0,5.

Odůvodnění

změna přípustné výšky zástavby jde oproti současnému stavu, kdy výška zástavby ve směru od ulice Ocelkova k lokalitě Čihadla klesá. Změna přípustné výšky je v rozporu se specifikací výstavby v lokalitě Rajský vrch, který byl součástí kupní smlouvy se developerskou společností Landia (přikládám).

Spolu se zvýšením koeficientu zastavěnosti bude mít změna územního plánu negativní vliv na zvýšení provozu v ulici Dobrovolného a zvýšení nároku na parkovací místa, kterých je již teď v lokalitě nedostatek.

Odůvodnění změny územního plánu v oblasti vlivu na obyvatelstvo opomíjí dopady na současné obyvatele lokality, který je pouze negativní. Odůvodnění nenavrhuje žádná opatření k omezení těchto negativních vlivů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí.

V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení

důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než

přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu

MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030014

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1970

Podatel | **VAJOVÁ JUSTINA JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJVX7

Identifikátor podání Portálu Pražana | pzz4ancn

Lokalita | 970

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k zatřídění parcely č.3034

Vyjádření

Podávám námítku k návrhu metropolitního plánu ve vztahu k pozemku parc. č. 3034 v k. ú. Radotín (lokalita Cikánka). Pozemek parc. č. 3034 je v současnosti **nesprávně zakreslen a označen jako „zahrada“**, ačkoliv se fakticky jedná o **vodní plochu – funkční náhon vedoucí k historickému a stále funkčnímu vodnímu mlýnu** na pozemku parc. č. 3032. Tento náhon je **součástí funkčního vodního díla** a zajišťuje přívod vody k mlýnskému objektu.

Na uvedený pozemek navazuje **parcela č. 3039 (vodní plocha)**, která tvoří přirozené **pokračování náhonu až do Radotínského potoka**.

Z uvedeného důvodu žádám, aby byl pozemek parc. č. 3034 v návrhu územního plánu **opraven a jednoznačně vymezen jako vodní plocha (vodní tok/náhon)**, nikoliv jako zahrada či jiný typ pozemku nesouvisející s vodním režimem.

Odůvodnění

- Od **18. století** se na tomto místě nachází **funkční mlýn na Radotínském potoce**, jehož provoz je závislý na přívodu vody mlýnským náhonem.
- **Parcela č. 3034** byla **historicky vždy mlýnským náhonem**, který je **zakončen umělou vodní nádrží**, dále **turbínou a navazující parcelou č. 3039**, kde náhon ústí zpět do Radotínského potoka.
- V **současné době** je vydáno **platné vodoprávní rozhodnutí na revitalizaci náhonu a umělé vodní nádrže**, což dokládá jeho trvalou funkčnost a význam z hlediska vodního hospodářství i kulturního dědictví.

- Nesprávné vymezení pozemku jako zahrady je v **rozporu se skutečným a právně uznaným stavem** a mohlo by vést k omezení či znemožnění řádného výkonu práv a povinností spojených s provozem vodního díla.

K námitce **přikládám část projektové dokumentace – přehlednou situaci revitalizace náhonu a nádrže** dle vodoprávního rozhodnutí, která jednoznačně dokládá faktické využití pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3030015

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1970

Podatel | **VAJOVÁ JUSTINA JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJVX7

Identifikátor podání Portálu Pražana | pzz4ancn

Lokalita | 970

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Podávám námítku k zatřídění pozemku č.3036/1 kú Radotín

Vyjádření

Podávám námítku k návrhu metropolitního plánu ve vztahu k pozemku parc. č. 3036/1 v katastrálním území Radotín (lokalita Cikánka).

V návrhu tohoto plánu je tento pozemek **nesprávně uveden a vykreslen jako „les na nelesním pozemku“**, což **neodpovídá skutečnosti ani zápisu v katastru nemovitostí**.

Na pozemku se **nenachází žádný lesní porost** – rostou zde **výhradně ovocné stromy**. Pozemek je fakticky **využíván jako sad a částečně jako pastvina**.

Návrh na úpravu:Žádám, aby pozemek parc. č. 3036/1 v návrhu územního plánu **zůstal veden jako zahrada (sad / trvalý travní porost)** a **bylo odstraněno chybné zařazení „les na nelesním pozemku“**, které neodpovídá faktickému využití ani právnímu stavu.

Odůvodnění

1. V **katastru nemovitostí** je pozemek parc. č. 3036/1 **veden jako zahrada**, což odpovídá jeho skutečnému a dlouhodobému využití.

2. Na pozemku **nebyl nikdy zřízen ani obnoven lesní porost**; nenachází se zde **žádné stromy jiné než ovocné dřeviny**.

3. Pozemek je **obhospodařován jako sad**, na jehož obnovu byla v minulosti **poskytnuta dotace Ministerstva životního prostředí (MŽP)** v rámci **programu na obnovu původních ovocných sadů**.

4. Označení pozemku jako „les na nelesním pozemku“ je tedy v **rozporu se skutečným stavem**, s údaji z katastru nemovitostí i s účelem dotace, která výslovně podporuje zachování sadu.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného

stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3030018

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1971

Podatel | **HOUŠKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLP2

Identifikátor podání Portálu Pražana | q2pghnmh

Lokalita | 978

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti zařazení pozemku parc. č 2294, k.ú. Hostivař, do kategorie lesní pozemek.

Odůvodnění

Na daném pozemku se nachází zkolaudovaná manipulační plocha sloužící k otáčení a parkování vozidel. Manipulační plocha byla řádně povolena a zapsána v dokumentaci stavebního úřadu. Tato plocha ze své povahy vylučuje aby byl pozemek veden jako lesní. Manipulační plocha není lesní porost, neplní žádnou funkci lesa. Povaha a účel stavby odporují zařazení mezi lesní pozemky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030020

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1972

Podatel | **HUBÍK LIBOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SVZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q37vg4w2

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme, aby byl pozemek:

- parc. č. 2225/167, k. ú. Záběhlice ponechán v původní funkční ploše OB – čistě obytné nebo nahrazen jinou plochou umožňující obytné či smíšené využití, nikoli plochou Park, a aby bylo možné realizovat záměr,

kterým je výstavba nového bytového domu nazvaného: „BYTOVÝ DŮM

BLATOUCHOVÁ na pozemku parc.č. 2225/167 v k.ú. Záběhlice, Praha“,

ke kterému bylo získané souhlasné stanovisko MHMP OÚR.

jsme vlastníci pozemku parc. č. 2225/167 v k.ú. Záběhlice, obec Praha.

Dotčený pozemek byl pořízen za účelem výstavby bytového domu nazvaného BYTOVÝ DŮM BLATOUCHOVÁ na pozemku parc.č. 2225/167 v k.ú. Záběhlice, Praha. Nový bytový dům již delší dobu zpracováváme (studie, DÚR), dne 27.6.2024 byla podána žádost o územní

rozhodnutí vč. dokumentace a stanovisek. K příslušnému záměru máme

všechny kladná stanoviska dotčených orgánů státní správy vč.

MHMP

Text vyjádření:

3

Pracovní verze

OÚR v souhlasném znění.

Odůvodnění

Naší námítkou je nesouhlas se zařazením našeho pozemku do plochy Park

ve volné zástavbě. Požadujeme zařadit výše uvedený pozemek do zastavitelné plochy z důvodu pokročilého stavu přípravy našeho záměru,

pro který byl pozemek pořízen.

Do záměru byly investovány již investice v řádech miliónu korun a obrovské úsilí pro nalezení technického řešení, vyhovění správcům a vlastníkům technické infrastruktury a uvedení záměru do souladu s požadavky dotčených orgánů státní správy.

I. Dotčení našich práv

Navržený Metropolitní plán mění funkční využití mého pozemku 2225/167 z OB – čistě obytné na plochu Park ve volné zástavbě. Tato změna představuje zásadní zásah do mého vlastnického práva dle čl. 11

Listiny základních práv a svobod, protože:

znemožňuje budoucí stavební využití pozemku,

- výrazně snižuje tržní hodnotu nemovitosti,

- podstatně omezuje možnosti vlastníka volně disponovat s majetkem.

Jedná se o nejtvrďší možnou regulaci, protože plocha Park ve volné zástavbě výrazně omezuje jakékoli soukromé využití a zásadně omezuje dispozici s majetkem.

II. Urbanistické a odborné důvody

1. Plocha OB – čistě obytné je plně v souladu s charakterem území
Záběhlíce jsou v daném místě tvořeny

4

Pracovní verze

převážně bytovými domy, rodinnými domky a doprovodnou zahradní plochou. Změna na Park vytváří nelogickou kapsu veřejného prostranství uprostřed rezidenční struktury.

2. Navržený Park nemá vazby na koncepci veřejných prostranství

Plocha není provázaná ani s hlavními pěšími trasami, ani s většími parky v okolí. Jedná se o izolovaný pozemek, který nekoresponduje s pátečním systémem zelené infrastruktury.

3. Není doložen nedostatek veřejné zeleně v lokalitě

V dokumentaci Metropolitního plánu není uvedeno:

- o proč má být právě tento soukromý pozemek parkem,

- o jaká funkce parku má být naplněna,

o proč nelze využít jiné, méně invazivní lokality.

Tím je návrh nepřezkoumatelný.

4. Funkční plocha OB má vyšší urbanistickou hodnotu pro město

Umožňuje:

o stabilizaci obytného prostředí,
o doplnění městské struktury,

5

Pracovní verze

o odpovídá konceptu kompaktního města, který MPP deklaruje.

Přeřazení na park jde přímo proti této koncepci.

III. Právní a procesní argumenty

1. Porušení zásady proporcionality

Dopad změny OB → Park je maximální zásah do vlastnického práva. Město neprokázalo:

- že je zásah nezbytný,
- že veřejný zájem převažuje,
- že neexistují mírnější varianty.

2. Existují alternativy bez zásahu do soukromého vlastnictví

Zeleň lze doplňovat na:

- městských pozemcích,
- veřejných plochách,
- úpravou ulic a stávajících parků.

Nebylo prokázáno, že tyto varianty byly vyčerpány.

3. Porušení legitimního očekávání vlastníka

Pozemek byl řadu let určen k čistě obytnému využití. Takto zásadní změna není

odůvodněna žádnou koncepcí ani předchozími kroky města.

IV. Požadavek

Požadujeme, aby byl pozemek:

- parc. č. 2225/167, k. ú. Záběhlice ponechán v původní funkční ploše OB – čistě obytné nebo nahrazen jinou plochou umožňující obytné či smíšené využití, nikoli plochou Park, a aby bylo možné realizovat záměr,

kterým je výstavba nového bytového domu nazvaného: „BYTOVÝ DŮM

BLATOUCHOVÁ na pozemku parc.č. 2225/167 v k.ú. Záběhlice, Praha“,

ke kterému bylo získané souhlasné stanovisko MHMP OÚR.

V. Důkazní materiál

- Souhlasné stanovisko Č. j.: MHMP 716235/2025 z 6.8.2025,
- Situační výkres záměru C2 a C3.1
- Příloha č. 1: Stav podle návrhu Metropolitního plánu a podle současného Územního plánu, viz níže
- Rozvinuté pohledy na plánovaný záměr D33 až D36.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato

problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační

přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030023

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1974

Podatel | **DIVOKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4NA

Identifikátor podání Portálu Pražana | q3r689g5

Lokalita | 319, 806, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zoo Praha - hranice areálu

Vyjádření

Současná rozloha Zoo Praha činí 58 ha. Návrh Metropolitního plánu však tuto rozlohu redukuje na 49 ha. Značná část pozemků ve správě Zoo Praha severně od ulice Pod Hrachovkou je včleněna do nezastavitelné lokality 961 / Vltava sever. Toto okleštění je pro Zoo Praha naprosto nepřijatelné, neboť by to znemožnilo její plánovaný rozvoj.

Stejně tak je z provozních a chovatelských důvodů nepřijatelná navrhovaná volná prostupnost částí oploceného areálu (např. stávající vnitroareálová cesta k usedlosti Sklenářka a její prodloužení kolem Sklenářky severozápadním směrem).

Trváme na tom, že lokalita č. 806 musí zahrnovat celý areál Zoo Praha v jeho současných hranicích.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, bylo zejména vymezení protipovodňové ochrany, tj. nikoliv úprava hranice lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Námítka

ID 3030024

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1974

Podatel | **DIVOKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4NA

Identifikátor podání Portálu Pražana | q3r689g5

Lokalita | 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zoo Praha - hranice areálu

Vyjádření

Současná rozloha Zoo Praha činí 58 ha. Návrh Metropolitního plánu však tuto rozlohu redukuje na 49 ha. Značná část pozemků ve správě Zoo Praha severně od ulice Pod Hrachovkou je včleněna do nezastavitelné lokality 961 / Vltava sever. Toto okleštění je pro Zoo Praha naprosto nepřijatelné, neboť by to znemožnilo její plánovaný rozvoj.

Stejně tak je z provozních a chovatelských důvodů nepřijatelná navrhovaná volná prostupnost částí oploceného areálu (např. stávající vnitroareálová cesta k usedlosti Sklenářka a její prodloužení kolem Sklenářky severozápadním směrem).

Trváme na tom, že lokalita č. 806 musí zahrnovat celý areál Zoo Praha v jeho současných hranicích.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě, bylo zejména vymezení protipovodňové ochrany, tj. nikoliv úprava hranice lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Námítka

ID 3030025

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1974

Podatel | **DIVOKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4NA

Identifikátor podání Portálu Pražana | q3r689g5

Lokalita | 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zoo Praha - název lokality

VyjádřeníPožadujeme změnu názvu lokality **Zoo Troja** na **Zoo Praha**.**Odůvodnění**

Zřizovatelem zoologické zahrady je hlavní město Praha, nikoliv Městská část Praha- Troja, a navíc *Zoo Praha* je oficiálním zkráceným názvem příspěvkové organizace *Zoologická zahrada hl. m. Prahy* – viz Zřizovací listinu PO Zoologická zahrada hl. m. Prahy. Nevhodnost, nesystémovost, názvu lokality vyniká při srovnání s názvem sousedního parkového areálu, lokality „805 / Botanická zahrada“ bez bližší lokalizace.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Název lokality 806 bude upraven na Zoo Praha.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale o formální úpravu bez vlivu na závazné regulativy.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplníuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030026

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1974

Podatel | **DIVOKÝ LUKÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4NA

Identifikátor podání Portálu Pražana | q3r689g5

Lokalita | 806

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Zoo Praha - územní rezerva 730/-/22

Vyjádření

Požadujeme zrušení územní rezervy 730/-/22.

Odůvodnění

Nesmyslně zůstává územní rezerva 730/-/22, tedy trasa kdysi plánovaného kanalizačního přivaděče pro NČOV v Hostíně u Mělníka, ačkoli je jasné, že k realizaci stavby nikdy nedojde.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava protipovodňového opatření "712/-/10 Protipovodňové opatření liniové Zoo Praha spolu s plošným opatřením - návrh", tj. nikoliv úprava ve vymezení či nevymezení předmětné územní rezervy pro Štolový přivaděč Drasty, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Štolový přivaděč Drasty je vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR hl. m. Prahy), a proto musí být vymezen i MPP. Z pohledu koncepce odkanalizování Prahy se s odváděním kalů na Drasty nyní neuvažuje a kalové hospodářství bude řešeno v rámci plochy ÚČOV. Do té doby než dojde ke změně ZÚR a tento přivaděč nebude v ZÚR zrušen, musí v MPP být nadále vymezen. Dokumentace zajišťuje územní ochranu pro případné budoucí přehodnocení koncepce.

Námítka

ID 3030027

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1975

Podatel | **ROKOSKÝ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZC6U

Identifikátor podání Portálu Pražana | q3ud3dqf

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | žádost o změnu pozemků 1468/2 a 1467 ve Slivenci na OB
v2

Vyjádření

Žádáme o přehodnocení a změnu zařazení pozemků v katastrálním území Slivenec, parcelní čísla 1468/1 a 1467, a jejich zařazení do kategorie zastavitelného území.

Cílem této změny je umožnit výstavbu rodinného bydlení pro zajištění potřeb naší rodiny.

Upozorňujeme, že zároveň vlastníme navazující pozemky s parcelními čísly 1468/3 a 1470/3, které zajišťují napojení na komunikaci K Homolce. U těchto pozemků nežádáme o změnu zařazení, slouží pouze k přístupu k dotčenému území.

Tato žádost navazuje na námítku k územnímu plánu, kterou jsem podal 18.5. 2022 a která byla na základě mé výzvy z listopadu 2025 do systému doplněna. Připomínku jsem detailně probíral s MHP.

Odůvodnění

Navrhovaná změna územního plánu je v souladu s principy nového Metropolitního plánu Prahy, který podporuje koncentraci bytové výstavby ve vnitřních částech města a efektivní využití existující infrastruktury. Území je urbanisticky vhodné, dopravně napojitelné, bez ekologických omezení a představuje logické doplnění stávající zástavby bez negativního dopadu na okolí.

Detailní zdůvodnění je popsáno v 6 bodech níže:

Ad 1 - Soulad s principy nového Metropolitního plánu Prahy

- Požadovaná změna je v souladu s hlavními principy nového metropolitního plánu Prahy. Mezi hlavní principy nového metropolitního plánu je koncentrace bytové zástavby uvnitř Prahy, v již urbanizovaných územích, využití potenciálu vnitřních ploch a existující infrastruktury, podpora infrastruktury a zabránění rozpínání obytných ploch do volné krajiny.
- Navrhovaná změna tak přispívá k udržitelnému rozvoji města, efektivnímu využití stávající infrastruktury a k posílení obytné funkce vnitřních částí Prahy.

Navrhovaná změna je v souladu s dlouhodobou strategií koncentrace bytové zástavby ve vnitřní části Prahy s cílem nerozpínat obytná území do okolí Prahy.

V nové verzi metropolitního plánu Prahy již byly dva sousední pozemky s parcelními čísly 1496/55 a 1496/54, které měly původně rovněž funkční využití ZMK, změněny na plochu obytnou a tím došlo k legalizaci staveb na pozemcích.

Ad 2 - Urbanistická a dopravní vhodnost území

- Jedná se o zcelené území vhodné pro bytovou zástavbu, které je zároveň napojitelné na stávající komunikaci K Homolce prostřednictvím pozemků 1468/3 a 1470/3, jež jsou ve vlastnictví žadatele.
- Vzhledem k plánované výstavbě jednoho menšího rodinného domu nelze očekávat přetížení místní dopravní ani technické infrastruktury.

Ad 3 - Vazba na stávající zástavbu a historický vývoj území

- Pozemky jsou obklopeny novou zástavbou, která byla umožněna změnou územního plánu přibližně před 15 lety. V této lokalitě již byl v minulosti změněn druh pozemku na stavební i u sousedních parcel, a nový Metropolitní plán počítá se změnou funkčního využití na obytnou plochu také u sousedních pozemků č. 1496/55 a 1496/54, které měly původně rovněž funkční využití ZMK (zeleň městská a krajinná).
- Navrhovaná změna je proto logickým a územně souvislým doplněním stávající struktury.

Ad 4 - Environmentální hledisko

- Ani jeden z uvedených pozemků není vhodný k zemědělskému využití, nevykazuje přírodní ani krajinářskou hodnotu, a nebyly zde identifikovány žádné chráněné druhy rostlin či živočichů. Viz. stanovisko Odboru ochrany prostředí, oddělení posuzování vlivů na

životní prostředí , které cituji níže. Pozemek nemá žádnou přírodní hodnotu.

- „Se zřetelem na charakter a rozsah není očekáván významný negativní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území. V dotčeném území nejsou identifikovány významně negativní problémy životního prostředí a veřejného zdraví...“

• Celé stanovisko Odboru ochrany prostředí je přiloženo v příloze.

Ad 5 - Předchozí odborná doporučení

- Změna byla již v minulosti doporučena komisemi VURM (Výbor pro územní rozvoj) a KUP (Komise územního plánu), což dokládá její odbornou i koncepční opodstatněnost.

Ad 6 - Současný stav území

- V současnosti jsou plochy nevyužívané a udržované vlastníky v nezávadném stavu,
- Navržená změna by vedla k efektivnějšímu využití pozemku bez negativního dopadu na okolí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030053

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1978

Podatel | **CSIRIK ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW603

Identifikátor podání Portálu Pražana | q68reci6

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Změna v metropolitním plánu

Námítka k projednávanému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) s návrhem podání změn v lokalitě 816/ „zahrádková osada Třešňovka“ zN (11) R [S].

Pozemek 953/18, v lokalitě „816/zahrádková osada Třešňovka“, který je v současném platném Územním plánu Hl. m. Prahy v oblasti vymezené kódem PZO/OB-A, navrhujeme ustanovit jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím, s parametry ZI(06)/O/(S) – viz výkresová dokumentace.

Odůvodnění

Navrhovaný pozemek 953/18 je vybaven dopravní obslužností přes komunikace parcelní číslo 943/5 (ve správě Městské části Praha Velká Chuchle) a 953/19 (ve společném vlastnictví majitelů pozemků 953/1, 953/12, 953/13, 953/14, 953/15, 953/16, 953/17, 953/18). Příjezdová komunikace parcelní číslo 953/19 byla po konzultaci s odborem dopravy místně příslušného městského úřadu v Praze Radotíně navržena k rozšíření, stanovisko odboru dopravy přikládáme v příloze. Pozemek parcelní číslo 953/18 je již napojen na inženýrské sítě (elektřina, voda) a napojení na kanalizaci je reálné z přímo navazující obytné lokality "387/ Lahovská" / Z (06) O [S].

Námítka je podávána ve shodě se sousedními pozemky parcelní čísla 952, 953/1, 953/12, 953/13, 953/14, 953/15, 953/16, 953/17, 953/19 a celkově tvoří jeden celek navazující na již změněné území označované v metropolitním plánu jako plocha č. 413/387/2254. Navázání na obytnou zónu by bylo logickým krokem a pokračováním v rozvoji této oblasti. Bylo by proto nešťastné, aby Metropolitní plán

sloučením výše zmíněných pozemků se zahrádkovou osadou od samého počátku, bránil celkovému rozvoji a přinesl nemálo problémů vlastníkům pozemků. Plocha těchto pozemků (952, 953/1, 953/12, 953/13, 953/14, 953/15, 953/16, 953/17, 953/18, 953/19) je volně přístupná a i současným využíváním lépe odpovídá obytnému účelu. Námi navrhovaná změna by jistě také prospěla v i řešení nedostatku bytového fondu na území Hl. m. Prahy a současně vyšla vstříc přání současných majitelů pozemků, kteří budou tuto plochu využívat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030054

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1979

Podatel | **Ing. Anna Ocilková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJU8V

Identifikátor podání Portálu Pražana | q6ap6z8y

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zastavitelné území Dubeč

Vyjádření

Zadaný pozemek by měl být připojen k přiléhajícímu zastavitelnému území neboť svým charakterem a využitím do zastavěného území náleží.

Odůvodnění

Charakter řešené lokality je naprosto totožný jako charakter sousedních

pozemků č. parc 235/1, 235/4 a 235/5, které jsou zařazeny mezi zastavitelná území. Všechny tyto pozemky včetně řešeného slouží individuální rekreaci a jsou v současnosti zastavěny stavbami. Část z nich

je zanesena do katastrálních map, část není.

Řešený pozemek č. parc. 230 je již v současnosti zastavěn dvěma stavbami

a plynule navazuje na sousední zastavitelné území, proto by bylo vhodné

akceptovat stávající charakter lokality jako pozemků se stavbami a pasportizovat tento stav i územním plánem.

Daná lokalita přirozeně navazuje na zastavěné území městské části Praha

Dubeč a v současnosti je již zastavěna větším množstvím větších i drobnějších staveb, proto navrhuji zanést tento stav pozemků (zastavitelnost) i do metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3030055

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1979

Podatel | **Ing. Anna Ocilková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJU8V

Identifikátor podání Portálu Pražana | q6ap6z8y

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna využití zahrádkářské kolnie

Vyjádření

Charakter využití zadného území v metropolitním plánu neodpovídá současnému stavu.

Odůvodnění

V návrhu metropolitního plánu je celá oblast bývalé zahrádkářské kolonie ponechána s tímto využitím. S tímto nesouhlasím, neboť zcela neodpovídá současnému stavu. Nelze předpokládat, že bude daná lokalita v budoucnu využívána jako zahrádkářská kolonie. Pozemky jsou velké (800-3000m²), zastavěné objekty jsou i větší rozlohy, všechny pozemky jsou využívány zcela individuálně bez jakýchkoli vazeb na sousední pozemky. Dle textové části "Zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad. V ploše zahrádkové osady je přípustné umisťovat budovy zahradních domků či zahrádkářských chat. " (Dle stáv. ÚP jsou plochy zahr. chat do 25 m².) V tomto případě jsou pozemky již zastavěny stavbami o rozloze 35-50m², o souboru zahrad nelze mluvit ani v nejmenším, neboť každý z pozemků je využíván zcela individuálně a provozně ani prostorově nejsou v žádných souvislostech. Navrhuji tedy opět akceptovat současné využití pozemků a zařadit je do plochy zastavitelné rekreační lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3030056

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1980

Podatel | **JRD Lambda s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IF5

Identifikátor podání Portálu Pražana | q6dn8pfa

Lokalita | 533

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 Úprava výškové regulace v lokalitě 533 / Sídliště Michle

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 310/76, 310/176 v k. ú. Michle, zapsaných na LV č. 6157 („**Pozemky**“), společnost JRD Lambda s.r.o., IČO: 097 71 573, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 342295 („**Vlastník**“) **souhlasí s výškovou regulací Pozemků navrženou Metropolitním plánem na 15 RNP.**

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. parc. č. 310/76, 310/176 v k. ú. Michle, zapsaných na LV č. 6157.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno námitce právního předchůdce Vlastníka z roku 2022, pokud

jde o vyjmutí Pozemků z plochy „park ve volné zástavbě“, zachování jejich obytné funkce a úpravu jejich výškové regulace.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným územním plánem hl. m. Prahy výstavbu bytového domu, který navazuje na současnou zástavbu tří výškových budov (bodových bytových domů), jejichž výška přesahuje 41 metrů. („**Záměr**“). Maximální výška Záměru má být +40,00 metru. Takto navržená výška koresponduje se stávající výškovou hladinou okolní panelové zástavby a Záměr tak navazuje na současnou výškovou úroveň v území. Záměr byl též kladně projednán s Magistrátem hlavního města Prahy, Odborem územního rozvoje.

V souvislosti s výše popsaným Záměrem právní předchůdce Vlastníka uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítky, a to právě z důvodu, že tehdy navržená územní regulace byla v rozporu s připravovaným Záměrem. Vlastník tehdy namíтал mj. nesoulad navrhované regulace v oblasti funkčního vymezení Pozemků (zařazení do plochy „*park ve volné zástavbě*“ namísto stavebního bloku bez omezení) a omezení jejich výškové regulace, které by fakticky znemožňovaly realizaci Záměru v intencích dosavadní regulace Územního plánu.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 tyto těmto námítkám předchozího vlastníka vyhověl a navrhl novou regulaci Pozemků, která umožňuje realizaci Záměru.

Taková úprava v Metropolitním plánu je v souladu s požadavky kladenými na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace, odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka vyplývajícimu z dosavadní regulace územního plánu a z výše popsaného projednání Záměru.

Vlastník v této souvislosti velice oceňuje práci a přístup pořizovatele, který vyhodnotil námítky z roku 2022 jako důvodné a rozhodl se jim vyhovět. Za vyhovění námítkám děkujeme.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navržený regulací Pozemků, tj. s odstraněním ploch „parku ve volné zástavbě“ a zvýšením výškové regulace na 15 RNP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3030057

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1980

Podatel | **JRD Lambda s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IF5

Identifikátor podání Portálu Pražana | q6dn8pfa

Lokalita | 533

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 Úprava stavebního bloku v lokalitě 533 / Sídliště Michle

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 310/76, 310/176 v k. ú. Michle, zapsaných na LV č. 6157 („**Pozemky**“), společnost JRD Lambda s.r.o., IČO: 097 71 573, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 342295 („**Vlastník**“) souhlasí s vyjmutím Pozemků z plochy „*park ve volné zástavbě*“ a jejich vedení v obecné regulaci zastavitelné části stavebního bloku.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. parc. č. 310/76, 310/176 v k. ú. Michle, zapsaných na LV č. 6157.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno námítce právního předchůdce Vlastníka z roku 2022, pokud

jde o vyjmutí Pozemků z plochy „park ve volné zástavbě“, zachování jejich obytné funkce a úpravu jejich výškové regulace.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným územním plánem hl. m. Prahy výstavbu bytového domu, který navazuje na současnou zástavbu tří výškových budov (bodových bytových domů), jejichž výška přesahuje 41 metrů. („**Záměr**“). Maximální výška Záměru má být +40,00 metru. Takto navržená výška koresponduje se stávající výškovou hladinou okolní panelové zástavby a Záměr tak navazuje na současnou výškovou úroveň v území. Záměr byl též kladně projednán s Magistrátem hlavního města Prahy, Odborem územního rozvoje.

V souvislosti s výše popsaným Záměrem právní předchůdce Vlastníka uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítka, a to právě z důvodu, že tehdy navržená územní regulace byla v rozporu s připravovaným Záměrem. Vlastník tehdy namítal mj. nesoulad navrhované regulace v oblasti funkčního vymezení Pozemků (zařazení do plochy „*park ve volné zástavbě*“ namísto stavebního bloku bez omezení) a omezení jejich výškové regulace, které by fakticky znemožňovaly realizaci Záměru v intencích dosavadní regulace Územního plánu.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 tyto těmto námítkám předchozího vlastníka vyhověl a navrhl novou regulaci Pozemků, která umožňuje realizaci Záměru.

Taková úprava v Metropolitním plánu je v souladu s požadavky kladenými na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace, odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka vyplývajícímu z dosavadní regulace územního plánu a z výše popsaného projednání Záměru.

Vlastník v této souvislosti velice oceňuje práci a přístup pořizovatele, který vyhodnotil námítka z roku 2022 jako důvodné a rozhodl se jim vyhovět. Za vyhovění námítkám děkujeme.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navržený regulací Pozemků, tj. s odstraněním ploch „parku ve volné zástavbě“ a zvýšením výškové regulace na 15 RNP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3030059

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1981

Podatel | **BBD Českomoravská s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1BJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q7zdeu8r

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Vlastník pozemků souhlasí s navrženými parametry a regulativy v aktuálním návrhu Metropolitního plánu, které jsou v souladu s aktuálně pořizovanou Územní studií Vysočany.

Odůvodnění

Transformační plocha, ve kterých leží pozemky vlastníka jsou navrženy v souladu s aktuálním návrhem Územní studie Vysočany i aktuálně pořizovanou změnou Územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030102

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1984

Podatel | **HAKL DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9s2ffmf

Lokalita | 268, 949, 936, 914, 399

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Návrh na revizi plánované trasy výtlaku kanalizace z ČOV Újezd

Vyjádření

Návrh na revizi plánované trasy výtlaku kanalizace z ČOV Újezd

Odůvodnění

Nesouhlasím s plánovanou trasou výtlaku kanalizace z čistírny odpadních vod v Újezdě směrem do Kateřinek a Šeberova.

Jsem vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 213/8, k. ú. Újezd u Průhonic.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje tuto trasu po hranici nové zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, na hranici se stávající zástavbou. Tím dojde ke zlepšení podmínek pro zapojení nových rozvojových ploch s obytným využitím a k zajištění dlouhodobě udržitelné technické infrastruktury. Koridor je vymezen v souladu se známými podklady ke změně ÚP SÚ - Z 3643.

Kanalizační sběrač této dimenze je přípustné umístit i bez přímého vymezení, například v souběhu s jinými sítěmi v rámci uličních prostranství. Předpokládáme tedy další dílčí upřesnění konkrétní trasy ve vazbě na budoucí zástavbu. Vymezený koridor je ochranou území pro umístění hlavní větve sběrače, aby byl usnadněn jeho vznik a zároveň zdůrazněn jeho význam pro udržitelný rozvoj území v rámci celku, zásadní je ale trasování v komplikovaných částech území - u ulice Formanská.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030100

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1984

Podatel | **HAKL DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9s2ffmf

Lokalita | 914, 399

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Návrh na úpravu výškové regulace v lokalitě 399 / Kateřinky

Vyjádření**Návrh na úpravu výškové regulace v lokalitě 399 / Kateřinky****Odůvodnění**

V lokalitě 399 / Kateřinky navrhuji u rozvojových obytných ploch 414/399/5006 a 414/399/5020 změnit výškovou regulaci RNP z úrovně 2 na úroveň 3.

V návrhu Metropolitního plánu, konkrétně ve výkrese SO3 – Schéma výškové regulace, jsou okolní plochy v této části území již vymezeny s výškovou regulací RNP 3.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030097

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1984

Podatel | **HAKL DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9s2ffmf

Lokalita | 399

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Návrh na vyznačení plochy občanské vybavenosti na Kateřinském náměstí, lokalita 399 / Kateřinky

Vyjádření

Návrh na vyznačení plochy občanské vybavenosti na Kateřinském náměstí

V lokalitě 399 / Kateřinky navrhuji v prostoru Kateřinského náměstí vymezit v Metropolitním plánu plochu občanské vybavenosti.

Odůvodnění

Občanská vybavenost je v této části Kateřinek dlouhodobě nedostatečná. Jakékoliv nové územní vymezení, které do budoucna umožní výstavbu služeb, komunitních funkcí či další občanské infrastruktury, je proto pro rozvoj lokality velmi žádoucí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030098

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1984

Podatel | **HAKL DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9s2ffmf

Lokalita | 917, 553, 914, 399

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Návrh na zrušení Nezastavitelné transformační plochy
v oblasti Milíčovských kopců

Vyjádření**Návrh na zrušení Nezastavitelné transformační plochy v oblasti
Milíčovských kopců**

Pro území 413 / 914 / 9068 – Milíčovské kopce (ÚTUM) navrhujeme zrušit Nezastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím a ponechat území pouze jako přírodní stabilizovanou plochu.

Odůvodnění

Současné vymezení transformační plochy vyjadřuje požadavek na budoucí změnu k intenzivnějšímu rekreačnímu využití, aniž by byla určena konkrétní cílová plocha v rámci podrobnějšího strukturálního členění. Takové nastavení může v budoucnu umožnit zásahy, které by významně posílily rekreační zátěž území oproti současnému stavu.

Pozemky v dané lokalitě jsou navíc v soukromém vlastnictví, což – jak ukázala minulost – otevírá prostor pro pokusy o komerční využití neslučitelné s charakterem území. Tyto záměry se v minulosti setkaly s výrazným odporem místních obyvatel.

Území se zároveň nachází v ochranném pásmu přírodní památky Milíčovský les, což dále posiluje potřebu jeho zachování jako přírodního a klidového prostoru bez transformačního tlaku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030099

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1984

Podatel | **HAKL DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9s2ffmf

Lokalita | 268, 914

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Požadavek na zachování zeleného pásu funkční plochy ZMK podél vodoteče Formanka

Vyjádření

Požadavek na zachování zeleného pásu funkční plochy ZMK podél vodoteče Formanka

Požaduji zachovat zelený pás funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) podél vodoteče Formanka.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu byl tento zelený pás na pozemcích parcel č. 668, 670/3, 670/4, 670/23 a dalších zrušen. Tyto plochy jsou však součástí dlouhodobě koncipovaného zeleného pásu, se kterým hlavní město Praha systematicky pracuje v rámci svého strategického plánování.

Rušení této funkční plochy představuje nevhodné rozšiřování zastavitelného území na úkor zeleně, která plní významnou roli v ekologické stabilitě území a zároveň poskytuje polyfunkční přírodní využití s celoměstským dopadem. Zelený pás podél vodoteče je důležitý jak z hlediska přírodní ochrany, tak z hlediska rekreačního a krajinářského charakteru celé oblasti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně přeřešeno v důsledku požadavku dotčeného orgánu.

Rozvojová plocha ze dosavadního ÚP SÚ byla posunuta tak, aby aby nevznikaly "enklávy zastavitelného území" v otevřené krajině

a nedocházelo k nekoordinovanému rozrůstání sídla do otevřené krajiny.

MPP právě za účelem ochrany ZPF a zajištění ekologické stability vymezuje menší zastavitelné plochy než dosavadní ÚP SÚP. Tím dojde k efektivnějšímu a intenzivnějšímu využití zastavitelného území. Pro zajištění prostupnosti je navrženo pěší propojení.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních

a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030096

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1984

Podatel | **HAKL DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9s2ffmf

Lokalita | 399

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Rozdělení lokality 399 / Kateřinky

Vyjádření**1. Návrh na rozdělení lokality 399 / Kateřinky**

Navrhuji rozčlenit lokalitu 399 / Kateřinky na tři podlokality, které odpovídají skutečné urbanistické struktuře a vývoji území:

Staré Kateřinky

Nové Kateřinky

Sídliště Kateřinky

Odůvodnění

Toto členění umožní přesnější a odpovědnější umísťování nových záměrů v návaznosti na charakter stávající zástavby. Podle platného územního plánu jde o stabilizované území, kde je přípustné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace dosavadní urbanistické struktury, nikoli rozsáhlá nová výstavba.

Staré Kateřinky

Staré Kateřinky tvoří soubor původních drobných venkovských hospodářských stavení vzniklých koncem 18. století podél ulice Formanská. Do počátku 70. let 20. století byla tato zástavba doplňována jen minimálně, a to objekty obdobného měřítka a charakteru. Tato urbanistická struktura je ve značné míře dochována a považujeme za vhodné ji ochránit samostatným vyčleněním lokality.

Nové Kateřinky

Nové Kateřinky představují soubor rodinných domů, které postupně vznikaly od 70. let 20. století až do současnosti na bývalé orné půdě navazující na původní zástavbu. Lokalita má svůj výrazný charakter a její oddělení umožní citlivější práci s územím a respektování stávajícího měřítka staveb.

Sídliště Kateřinky

Sídlištní zástavba vznikla u Milíčovského lesa počátkem 90. let 20. století a obdobný typ vícepodlažních bytových domů byl vybudován také na opačné straně Kateřinek, směrem k dálnici D1, kolem roku 2000. Tyto plochy mají jasně definovaný charakter vyšší bytové zástavby, který je zcela odlišný od rodinných domů i historických staveb.

Nadřazený princip – příklad MČ Praha 11

V sousední Městské části Praha 11 – Jižní Město je obdobné členění již aplikováno: území je rozděleno na původní historickou zástavbu hospodářskými staveními a rodinnými domy a na novodobé sídlištní celky. Stejný princip navrhujeme zavést i pro Městskou část Praha–Újezd.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030103

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1984

Podatel | **HAKL DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9s2ffmf

Lokalita | 268

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | V lokalitě 268 Újezd u Průhonic u rozvojové plochy

414/268/5312 připomínka změnit výškovou regulaci RNP z úrovně 3 na úroveň 2

Vyjádření

V lokalitě 268 Újezd u Průhonic u rozvojové plochy 414/268/5312 připomínka **změnit výškovou regulaci RNP z úrovně 3 na úroveň 2**

Odůvodnění

Tím se výšková úroveň sjednotí se stávající navazující zástavbou.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je navržena v návaznosti na kapacity, které v rámci kontinuity vychází z ÚP SÚ a od souběžně pořizovaných změn Z 3610/42, Z 3611/42 a Z 3615/42 dosavadního ÚP SÚ, která byla do MPP zapracována z důvodu zajištění kontinuity a koordinace územně plánovacích procesů.

Výšky fungují v MPP jako maximum, ne jako povinnost. Budovy jsou zároveň regulované i množstvím hrubých podlažních ploch. Navržená výška je přiměřená a v souladu s charakterem vesnické struktury a nedojde k ohrožení charakteru lokality Újezda.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy

a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód

míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3030101

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1984

Podatel | **HAKL DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKYQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9s2ffmf

Lokalita | 914, 399

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Zapracování projednávané změny územního plánu č. Z 3598 do Metropolitního plánu

Vyjádření**Zapracování projednávané změny územního plánu č. Z 3598 do Metropolitního plánu****Odůvodnění**

Navrhuji, aby byla do návrhu Metropolitního plánu zapracována již projednávaná změna platného územního plánu č. Z 3598.

Tato změna se týká pozemků mezi Kateřinkami a Újezdem, v prostoru mezi ulicí Formanská a dálnicí D1. Území bylo od roku 1999 vedeno jako územní rezerva pro funkční plochu SV-D, přičemž jeho rozvoj má několik významných přínosů:

- hluková ochrana – nová zástavba by vytvořila účinnou hlukovou bariéru a částečně odstínila stávající obytnou strukturu městské části od dálnice,
- územní stabilizace – definitivně by se zabránilo průniku případné budoucí kapacitní komunikace severovýchodním směrem,
- jasné vymezení rozvojového území v souladu s dlouhodobým plánováním městské části.

Z těchto důvodů požadujeme, aby byla změna Z 3598 plně reflektována v Metropolitním plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f)

a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030111

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1986

Podatel | **NOVÁKOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH47X

Identifikátor podání Portálu Pražana | qbmrncs

Lokalita | 238, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření**Námítka k výškové regulaci (podlažnosti) v návrhu
Metropolitního plánu, oblast Praha 8 - Dolní Chabry, lokalita 181
Z (04) 0 [R] - Nad Úvozem**

Podávám námítku k výškové regulaci (podlažnosti) v návrhu
Metropolitního plánu, oblast Praha 8 - Dolní Chabry, lokalita 181
Z (04) 0 [R] - Nad Úvozem.

Jako majitel nemovitostí, parcelní číslo 894/1-4 a 1374/342 a rodinného domu na adrese Kobyliská 701/21, Praha 8, nesouhlasím s návrhem Metropolitního plánu a navrhuji upravit regulaci podlažnosti na 2 v části rozvojového území Nad Úvozem /viz přílohy/, bezprostředně přiléhajícího k původní zástavbě ve stabilizovaném území oblasti Horní Chabry, 238 Z (05) [S] a vymezeného novou zástavbou v lokalitě Nad Úvozem, kdy hranici bude určovat západní hrana ulice Za Pískovnou a východní hranici ulice Na Pěšině. Jedná se o malou část lokality, obklopenou ze tří stran rodinnými domy o 2 nadzemních patrech/ viz přílohy/. Týká se to území vymezeného a přímo sousedícího s rodinnými domy na adresách: Praha 8 - Na Pěšině 797/1, Kobyliská 442/27, Kobyliská 179/23, Kobyliská 701/21 a Za Pískovnou 1246, o rozměrech v nejširším místě 45 x 85 m, tj. cca 3700 m² /. Parcelní čísla dotčená navrhovanou změnou jsou: 1374/1, 1374/82, 1374/241, 1374/242 , 963/1-2

Odůvodnění

Rozvojové území, lokalita 181 Z (04) 0 [R] - Nad Úvozem, má v jižní části navrženou regulaci podlažnosti 4 a v severní části, přiléhající k původní zástavbě rodinných domů, regulaci podlažnosti 2 - a to v celé šíři.

Proto žádám o stejné, či obdobné podmínky pro všechny majitele nemovitostí (rodinných domů) v dané lokalitě a tedy navrhuji snížit regulaci podlažnosti z 4 na 2 v místech, kde lokalita 181 sousedí s původní zástavbou. Týká se to území vymezeného a přímo sousedícího s rodinnými domy na adresách: Praha 8 - Na Pěšině 797/1, Kobyliská 442/27, Kobyliská 179/23, Kobyliská 701/21 a Za Pískovnou 1246, o rozměrech v nejširším místě 45 x 85 m, tj. cca 3700 m² /. Parcelní čísla dotčená navrhovanou změnou jsou: 1374/1, 1374/82, 1374/241, 1374/242, 963/1-2

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030110

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1986

Podatel | **NOVÁKOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH47X

Identifikátor podání Portálu Pražana | qbmrics

Lokalita | 238, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | lokalita Nad Úvozem, Dolní Chabry

Vyjádření

úprava výškové regulace

Odůvodnění

snížení regulace podlažnosti

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném území, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu rozvojové plochy, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území), které nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace v daném území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Ve čtvercích stabilizovaného území s výškovou regulací 2 RNP ani v přiléhajících čtvercích rozvojové plochy s výškovou regulací 4 RNP nedošlo v rámci veřejného projednání ke změně - nejedná se o měněnou část návrhu - výšková regulace nemůže být měněna.

Námítka

ID 3030117

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1990

Podatel | **BARCAL JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTNLSD

Identifikátor podání Portálu Pražana | qdhuaype

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chybné zařazení pozemku

Vyjádření

1. Upravit grafickou část návrhu Metropolitního plánu tak, aby můj pozemek byl zařazen do lokality 386 Hvězdárna
2. Zajistit soulad s reálným stavem, historickým vývojem a připravovanou územní studií zpracovávanou Magistrátem hl. m. Prahy a IPR Praha ve spolupráci s MČ Praha – Velká Chuchle.

Odůvodnění

Pozemek se nachází v oblasti Lahovská, která je dlouhodobě využívána k rekreaci i trvalému bydlení a má charakter zahradního města –existuje zde infrastruktura (vodovod, elektřina, komunikace, MHD), **zástavba je stabilizovaná a tvořená objekty pro individuální rekreaci s možností trvalého obývání.**

Navržené zařazení představuje **nepřiměřené a neodůvodněné omezení vlastnického práva bez existence převažujícího veřejného zájmu a bez reálného podkladu v území. Došlo by k reálnému znehodnocení pozemků.**

Čl.11 Listiny základních práv a svobod

Každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo může být omezeno jen na základě zákona a v nezbytném rozsahu v souladu s veřejným zájmem. Navržené řešení představuje nepřiměřený zásah bez existence převažujícího veřejného zájmu.

§2 odst. 3 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.)

Správní orgány jsou povinny šetřit práva nabytá v dobré víře a přiměřeně volit prostředky tak, aby byla dotčena práva osobco nejméně.

§18 a § 19 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Územní plán musí vycházet z existujícího stavu, respektovat charakter území a zajistit udržitelný rozvoj v souladu s veřejným zájmem.

Navržená změna tyto zásady porušuje, neboť nerespektuje faktický charakter území Lahovská ani dlouhodobý rozvojový záměr městské části.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030127

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1995

Podatel | **VELEBA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4O5

Identifikátor podání Portálu Pražana | qgfy37vi

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 566 / Sídliště Horní Měcholupy II. - Livornská x Milánská

Vyjádření

Vrátit výškovou regulaci z 8 na 2 (jeden rastrový čtverec), jak bylo v návrhu MPP v roce 2022.

Odůvodnění

Zvýšení výškové hladiny z původních 2 (návrh MPP 2022) na nově navrhovaných 8 ve stabilizovaném území sídliště je nežádoucí z důvodu již vyčerpaných současných kapacit dopravní a občanské vybavenosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková hladina v předmětném čtverci byla opakovaně prověřena s tím závěrem, že v lokalitě se nacházejí převážně objekty s počtem nadzemních podlaží odpovídajících návrhu MPP.

Park ve volné zástavbě nebude vymezen. Dotčené území se nachází dle ÚP SÚ v ploše s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F, tudíž vymezením parku ve volné zástavbě by došlo k narušení právní kontinuity. Nevymezením parku ve volné zástavbě není zamezeno existenci zatravněné plochy.

Občanská vybavenost vymezena nebude, neboť se na místě žádná vybavenost nenachází. MPP zde ale nebrání umístění vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní

změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního

plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3030126

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1995

Podatel | **VELEBA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4O5

Identifikátor podání Portálu Pražana | qgfy37vi

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 566 / Sídliště Horní Měcholupy II. - Livornská x Milánská
(výšková regulace)**Vyjádření**

Vrátit výškovou regulaci z 8 na 2 (jeden rastrový čtverec), jak bylo v návrhu MPP v roce 2022.

Odůvodnění

Zvýšení výškové hladiny z původních 2 (návrh MPP 2022) na nově navrhovaných 8 ve stabilizovaném území sídliště je nežádoucí z důvodu již vyčerpaných současných kapacit dopravní a občanské vybavenosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková hladina v předmětném čtverci byla opakovaně prověřena s tím závěrem, že v lokalitě se nacházejí převážně objekty s počtem nadzemních podlaží odpovídajících návrhu MPP.

Park ve volné zástavbě nebude vymezen. Dotčené území se nachází dle ÚP SÚ v ploše s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F, tudíž vymezením parku ve volné zástavbě by došlo k narušení právní kontinuity. Nevymezením parku ve volné zástavbě není zamezeno existenci zatravněné plochy.

Občanská vybavenost vymezena nebude, neboť se na místě žádná vybavenost nenachází. MPP zde ale nebrání umístění vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy

zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního

plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Námítka

ID 3030128

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1995

Podatel | **VELEBA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4O5

Identifikátor podání Portálu Pražana | qgfy37vi

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 566 / Sídliště Horní Měcholupy II. - výměník Livornská (park ve volné zástavbě)

Vyjádření

Kolem výměníku v Livornské ulici doplnit vyznačení "Park ve volné zástavbě".

Odůvodnění

Podobně jako v sousedních lokalitách by i kolem výměníku v Livornské ulici měl být vyznačen park ve volné zástavbě. Pozemky jsou ve svěřené správě MČ Praha 15 a ochrana zeleně (vzrostlých stromů) by měla být ve veřejném zájmu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková hladina v předmětném čtverci byla opakovaně prověřena s tím závěrem, že v lokalitě se nacházejí převážně objekty s počtem nadzemních podlaží odpovídajících návrhu MPP.

Park ve volné zástavbě nebude vymezen. Dotčené území se nachází dle ÚP SÚ v ploše s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F, tudíž vymezením parku ve volné zástavbě by došlo k narušení právní kontinuity. Nevymezením parku ve volné zástavbě není zamezeno existenci zatravněné plochy.

Občanská vybavenost vymezena nebude, neboť se na místě žádná vybavenost nenachází. MPP zde ale nebrání umístění vybavenosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy

zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního

plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030142

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1997

Podatel | **DOLÁKOVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6JG

Identifikátor podání Portálu Pražana | qiadh387

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | neoprávněné úpravy ÚP Kanalizační sběrač, Přírodně rekreační zóna Nový Barrandov

Vyjádření

Nebyly vypořádány moje námítky k ÚP ze dne 20.5.2023 (viz příloha) ohledně nepřiměřených zásahů do mých pozemků. Navíc ve věci ochranného pásma pro Kanalizační sběrač Barrandov pro tzv. Pražskou čtvrť dotčený orgán státní správy uvedl, že ochranné pásmo sběrače povede mimo moje pozemky. V navrhované verzi ÚP však ochranné pásmo do mých pozemků 1178/1, 1178/5, 1184/27 jednoznačně zasahuje, a to přes můj výslovný předchozí nesouhlas. Ochranné pásmo i celá stavba sběrače nemá zasahovat do vlastnických práv majitelů pozemků, což zde není respektováno. Ochranné pásmo významně omezuje využití mých pozemků. Namítám také všechny ostatní skutečnosti, které přikládám do přílohy jelikož tyto moje předchozí námítky byly ze strany pořizovatele ÚP zcela ignorovány. Dále nesouhlasím s vymezením Přírodně rekreační zóny Nový Barrandov (Kaskády Barrandov) na mých pozemcích 1178/1, 1178/5, 1184/27 v kú Hlubočepy. Nesouhlasím s tím, aby výstavba bytů spol Finep společně s Městskou částí P5 "Nový Barrandov" měla za následek znehodnocení mých pozemků, které developer Finep plánuje mít jako "rekreační" zónu pro obyvatele sídliště Nový Barrandov. Když jsem usilovala o změnu mých pozemků na zastavitelnou plochu, tak bylo zamítnuto. Nicméně Finepu bylo rychle vyhověno na úkor okolních vlastníků pozemků, včetně mne. Jde o nerovný přístup Městské části vůči mojí osobě, kdy dochází k protěžování výstavby developera Finep (údajně ve veřejném zájmu, což se nezakládá na pravdě). Žádám, aby došlo k respektování a vyřešení mých námitek dle přílohy a dále aby došlo k posunutí ochranného pásma mimo moje pozemky.

Odůvodnění

Moje vyjádření a námítky odůvodňuji jako nepřiměřený zásah do mých vlastnických práv nad míru nezbytně nutnou, nerespektování a nevypořádání mých předchozích námitek, které rovněž přikládám.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030143

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1998

Podatel | **Exit Park Gama s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJSPW

Identifikátor podání Portálu Pražana | qj46z9ez

Lokalita | 408, 936

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o změnu míry využití území na (06) 30x2,0

Vyjádření

Na základě souhlasného stanoviska zastupitelstva MČ Praha 4 - Kunratice z 18. zasedání zastupitelstva ze dne 25.11.202 a kladného vyjádření Odboru ochrany prostředí MHMP

žádáme o změnu míry využití čistě obytné plochy z kódu A na kód C, tzn. změna návrhového horizontu z OB-A na OB-C, tj. žádáme, aby požadovaná změna stanovila tyto závazné regulační prvky:

- Předpokládané maximálně možné hrubé podlažní plochy nové výstavby 681 m²;
- Regulační prvky umožňují výstavbu o objemu HPP, který odpovídá koeficientu podlažních ploch 0,5 a kódu míry využití území C.

vše je doloženo přílohami této námítky

Odůvodnění

odůvodnění je popsáno v přílohách této námítky- podnět na pořízení změny územního plánu

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

V rámci skupiny [T+R] ploch [417/408/1298] došlo k úpravě koeficientu a kapacity míry využití na 30x2,0, což odpovídá kódu míry využití C, respektive C+.

Požadavek je v souladu s Metropolitním plánem.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3030145

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1999

Podatel | **BUREŠOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4QV

Identifikátor podání Portálu Pražana | qk67pjwi

Lokalita | 185, 626

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | úprava tvaru území

Vyjádření

Požaduji úpravu tvaru území tak, aby na východní hraně respektovala linii podél ulice Türkova.

Cílový stav - zahrnutí pásu pozemků k.ú. Chodov mezi č. 2200 (sever)

a mezi č. 2184/2 (jih)

viz přiložený náčrtek

Odůvodnění

Vzniká zde úzký pruh zeleně, který je rovněž součástí původní enklávy Chodovce, a který je nyní nesmyslně přiřazen do plochy produkce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Hranice lokality byla prověřena a pořizovatel vyhodnotil za vhodnější vedení této hranice ulicí U Nové dálnice a zahrnutí území východně od této ulice do lokality 626/Chodovec produkce. Jedná se o dopravně zatížené území nevhodné k rozšiřování obytné výstavby.

Námítka

ID 3030146

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1999

Podatel | **BUREŠOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4QV

Identifikátor podání Portálu Pražana | qk67pjwi

Lokalita | 185, 770, 626

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | úprava výškové regulace

Vyjádření

Požadují úpravu rozmezí podlaží tak, aby respektovala výškovou hladinu stávající zástavby rodinných domů, která se pohybuje v hladině 1 - 3 podlaží v celé oblasti.

Cílový stav:

Eliminace nepřiměřené a nesourodé podlažnosti při jižní a východní hraně mikrolokality Chodovce na maximální hladinu 3NP v celé oblasti.

Odůvodnění

Stávající stav neodpovídá realitě. Navržená výšková regulace na jižní straně mikrolokality se nyní propisuje hodnotou až 6 podlaží (+podkroví) a při východní hraně 4 podlaží (+podkroví).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace nemůže být interpretována samostatně, ale vždy ve vazbě na další regulace a limity. V tomto konkrétní případě je nutné upozornit na čl. 102 odst. 2 , tj. pokud plocha výškové regulace zasahuje do více lokalit s rozdílným typem struktury a výška stávající zástavby v jedné z lokalit neodpovídá stanovenému rozmezí podlažnosti, odvozuje se maximální počet RNP pro nové budovy ve stabilizovaných plochách od okolní zástavby v příslušné lokalitě.

Námítka

ID 3030144

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1999

Podatel | **BUREŠOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4QV

Identifikátor podání Portálu Pražana | qk67pjwi

Lokalita | 185, 770, 626

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | změna přiřazení lokality, změna typu struktury

Vyjádření

1)

Požaduji oddělení západní obytné enklávy s převážně rodinnými domy, nyní přiřazenou k lokalitě č. 185/ Chodovec a její přiřazení k lokalitě zahradního města např. C. 361/Starý Spořilov, a nebo lokalita č. 363/ Starý Chodov.

Lokalitu původní obce Chodovec tvoří tyto 2 ulice : ulice U Stojanu a ulice U Nové dálnice.

požadovaný cílový stav :

Struktura zahradního města 06, připojení k lokalitě 361, nebo k lokalitě 363

Odůvodnění

Nevyhovuje cílový charakter lokality – oblast je původní historická lokalita vesnické enklávy Chodovec, která byla vždy spojnicí Starého Spořilova a Starého Chodova a je s těmito oblastmi funkčně a provozně nejvíce propojena.

Historický charakter území je tvořen zástavbou 1-3 podlažních RD se zahradami. Nové je zde na severním okraji umístěno sídlo firmy a provoz fastfodu .

Aktuální spojení s územím bytových domů východně od ulice Blažimská je nesourodé, v mnoha směrech zavádějící, a tím pádem i obtížně posuzovatelné. Bude to zdrojem problematických a nepřiměřených záměrů v mikrolokalitě původního Chodovce.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Řešené území je zahrnuto do lokality s heterogenní strukturou, která kombinuje více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur, včetně struktury zahradního města.

Propojení s lokalitou 361/Starý Spořilov pořizovatel nevyhodnotil jako vhodné vzhledem k existenci významné bariéry v území, a to mimoúrovňové křižovatky. Pro propojení s lokalitou 363/Starý Chodov nenašel pořizovatel opodstatnění.

V cílovém charakteru lokality 185/Chodovec je řešená enkláva přímo uvedena: "Lokalitu tvoří převážně volná zástavba obytných souborů s areálem hotelu a enkláva převážně rodinných domů se zahradami v místě původní obce Chodovec."

Pořizovatel závěrem uvádí, že daný požadavek na přeřazení daného území k jiné lokalitě je možno řešit změnou MPP po jeho vydání.

Námítka

ID 3030147

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2000

Podatel | **ČAPEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RUB

Identifikátor podání Portálu Pražana | qknpc9nr

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHYa) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

b) požadujeme ...**c) Oddělení ploch ...**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.

- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

II. Konkrétní námítky a odůvodnění Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů) Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu** – K **Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví,** a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.,** musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění: **1. Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňivací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší,** nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018:** Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85:** Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29** a **vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

o Normy **ČSN 73 0540-2** a **EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona** a **judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zónyPožadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící

dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3035086

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2000

Podatel | **ČAPEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RUB

Identifikátor podání Portálu Pražana | qknpc9nr

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve
Žlábku - U Úlů – ČÁST 2/3

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY****a) požaduje ...****b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy,
rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov****c) Oddělení ploch ...**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítka a obsah námítka (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítka a případně upravit návrh.

- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.

- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu – K Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví,** a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.,** musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umístování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.**1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:**

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.**Odůvodnění:****1. Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížena; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší,** nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018:** Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85:** Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

o Normy **ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035087

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2000

Podatel | **ČAPEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RUB

Identifikátor podání Portálu Pražana | qknpc9nr

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve
Žlíbku - U Úlů – ČÁST 3/3

Vyjádření**a) požaduje zrušení ...****b) požadujeme zrušení ...****c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším
pásmem zeleně**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítka a obsah námítka (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítka a případně upravit návrh.
- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítka lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.

- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu** – K **Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví,** a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.,** musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umístování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. **Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP** a doplnění podmínky:
„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“
2. **Alternativa:** Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňivací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší,** nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání

odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018**: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85**: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy **ČSN 73 0540-2** a **EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030148

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2001

Podatel | **EXAFIN tech, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ70JN

Identifikátor podání Portálu Pražana | qky5m36f

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vyjmout pozemky parku 123/5805/1055 (dle MPP 2022)

Vyjádření

Souhlasná námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník souhlasí a velice oceňuje vyjmutí pozemku parc. č. 629/715, k. ú. Letňany, z kruhu parku 123/5805/1055, který dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 zasahoval rozvojovou plochu 413/505/2792.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemků

A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 629/715, zapsaném na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Letňany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku částečně souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění tuto souhlasnou námítku.

B. Argumentace

Vlastník vyjadřuje souhlas s tím, že Pozemek byl oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 vyjmut z kruhu parku 123/5805/1055, který zasahoval rozvojovou plochu 413/505/2792.

Vlastník proto žádá, aby tato změna byla ve vztahu k Pozemku zachována.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030149

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2001

Podatel | **EXAFIN tech, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ70JN

Identifikátor podání Portálu Pražana | qky5m36f

Lokalita | 080, 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Navýšení přípustné výšky staveb

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): V rámci lokality 505 / Sídliště Letňany žádáme v rámci ploch výškové regulace regulujících přípustnou výšku staveb na pozemku parc. č. 629/715, k. ú. Letňany, o zvýšení výškové regulace na hodnotu 8 RNP a o případné stanovení hladiny věží na 12 RNP.

*Výšková regulace dle návrhu Metropolitního plánu 2025
s vyznačením*

Odůvodnění**Odůvodnění****A. Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 629/715, zapsaném na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Letňany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku částečně nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52

zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, **námítky k Metropolitnímu plánu**.

B. Argumentace

i. Současná výšková regulace Pozemku

Výšková regulace Pozemku není Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („**PSP**“). Dle této regulace je v referenčním území přítomna převážně VII. výšková hladina a VIII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů (VII. výšková hladina) nebo dokonce nad 40 metrů (VIII. výšková hladina). Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 14 NP nebo i více.

Podlažnost referenčního územní dle územně analytických podkladů

ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 505 / Sídliště Letňany. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (07) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Plocha Pozemku podlého obecným regulativům lokality 505 / Sídliště Letňany, neboť v rámci grafické části Metropolitního plánu není stanoven žádný speciální prvek.

Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

Výšková regulace staveb je v příslušných čtvrcích určena hodnotou 4 RNP a 6 RNP.

Výšková regulace dle návrhu Metropolitního plánu 2025 s vyznačením Pozemku

iii. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

Urbanistická struktura lokality 505 / Sídliště Letňany je charakteristická převážně modernistickým uspořádáním s vyšší podlažností, která vytváří čitelné prostorové akcenty a jasně definované uliční profily. V relevantním území pro posuzování zástavba na Pozemku se nachází panelové bytové domy dosahující podlažnosti až 12 NP (ulice Chlebovická a Příborská) a dále soubor objektů o výšce 8 NP (ulice Dobratická). Tyto stavby tvoří základní prostorovou matici území a určují měřítko, se kterým musí být nová regulace v souladu, má-li být respektován požadavek na stabilizaci a kultivaci urbanistické struktury.

Návrh Metropolitního plánu pak v bezprostředních sousedství Pozemku v západním směru stanovuje výškovou regulaci na hodnotu 8 RNP s regulací věží s hodnotou 12 RNP.

Ve vztahu k Pozemku však návrh Metropolitního plánu stanoví nižší přípustnou podlažnost, a to 4, resp. 6 RNP. Tato nižší podlažnost však neodpovídá urbanistickému významu Pozemku v území. Snížená výšková regulace Pozemku vzhledem k jeho umístění vnáší do území disproporci. V tomto případě nejde o snížení rozvojového potenciálu Pozemku, ale o narušení logického výškového gradientu, jenž je v území dlouhodobě přítomen a potvrzen jak stávající zástavbou, tak územně-analytickými podklady hl. m. Prahy.

Důvodem je, že se Pozemek nachází v poloze, která je z hlediska formování urbanistického prostoru mimořádně významná. Jedná se o vstupní nárožní bod v prostoru mezi ulicemi Tupolevova a Opočenská, přičemž protilehlé nároží je akcentováno stavbou obdobné měřítkové úrovně. Vytvoření symetrického, městotvorného nároží je dlouhodobě používaným urbanistickým principem, který přispívá k orientační čitelnosti území, vytváření identifikovatelných veřejných prostor a k celkové kompaktnosti městské zástavby.

Zařazení Pozemku do regulace RNP 8 s případnou hladinou věží 12, tak představuje přirozené dotvoření urbanistické situace navržené i Metropolitním plánem na protějších pozemcích, respektující stávající měřítko a zajišťující přiměřenou návaznost na okolní zástavbu. Nižší regulace (4–6 RNP) naopak vede k nežádoucímu jevu – vzniku „proluku v měřítku“, která by byla v rozporu s navrženou výškovou úrovní okolí Pozemku a jeho umístění, neboť Pozemek je umístěn na nároží směrem do další zástavby, je tak na ideálním místě pro umístění dominanty v území.

Vlastník proto považuje požadavek na stanovení hodnoty RNP 8 s případnou hladinou věží na 12 RNP za zcela urbanisticky legitimní a racionální. Důvodem je vytvoření výškové návaznosti zástavby v území, kdy zástavba na Pozemku by měla výškově navazovat na protější zástavbu, jejíž výška je stanovena právě na až 12 RNP. Vlastníkem navrhovaná změna tak nenaruší charakter lokality;

naopak půjde o harmonické navázání výškových hladin v území, reflektující jednak existující výškové hladiny VII. a VIII. podle PSP, tak výšku navržené protějšší zástavby spolu s nárožním umístěním Pozemku v území.

iv. Odůvodnění změny výškové regulace

Jak bylo uvedeno, Vlastník navrhujeme zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality na hodnotu 8 RNP s případně určenou hladinou věží o 12 RNP, která umožní využití potenciálu umístění Pozemku na nároží vstupu do celé lokality. Stanovením hodnoty RNP 8 zároveň ani nedojde k výraznému převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepřijatelně vysoké zástavby, neboť v lokalitě je již stanoveno RNP o hodnotě 8 s budovami o počtu nadzemních podlaží 12NP (viz ulice Chlebovická a Příborská) a západním směrem od Pozemku je navržena výšková regulace na hodnotě 8 RNP s hladinou věží 12 RNP.

Metropolitní plán navrhuje pro Pozemek výškovou regulaci 4 až 6 RNP. Oproti jiné zástavbě v referenčním území jde o kvalitativně i kvantitativně extrémní redukci využitelnosti území, která v kontextu Metropolitním plánem navrhované nové zástavby postrádá relevantní zdůvodnění. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 musí omezení vlastnického práva sledovat legitimní cíl a být činěno v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle. Požadovaná korekce výškové regulace přitom nepřekračuje charakter, navazuje na nově navrženou zástavbu v okolní Pozemku a naplňuje cíle Metropolitního plánu (kompaktní město, růst uvnitř intravilánu).

Navržené snížení podlažnosti na 4–6 RNP oproti výškové regulaci území při využití PSP představuje ve vztahu k Pozemku zásah, který vzhledem navrhované nové zástavbě v bezprostředním sousedství Pozemku nelze považovat za proporcionální ani dostatečně odůvodněný. Metropolitní plán nestanoví pro tuto část lokality zvláštní kvalitativní či ochranný režim, který by tak výraznou redukcí ospravedlňoval. Nejde o chráněné území, specifický krajinný prvek, ani o prostor se specifickou urbanistickou citlivostí vyžadující zásadní omezení výškových hladin, ochranný koridor letiště se nachází mimo Pozemek. V textové části Metropolitního plánu se podrobnější zdůvodnění omezení výškové hladiny Pozemku oproti bezprostředně sousedící transformační a rozvojové ploše nenachází, není tak nijak odůvodněn tento rozdílný přístup k návrhu nových zastavitelných ploch v tomto území.

Přitom platí, že jakýkoli zásah do vlastnického práva musí být podle judikatury správních soudů nejen věcně legitimní, ale rovněž přesvědčivě a konkrétně zdůvodněn. Absence takového odůvodnění je v přímém rozporu se zásadou transparentnosti a předvídatelnosti

výkonu veřejné moci, zejména tam, kde dochází k podstatnému rozdílu mezi obdobnými pozemky.

Požadavek na stanovení hodnoty minimálně 8 RNP představuje úpravu, která není excesivní, neboť nepřekračuje měřítko stávající zástavby dosahující 8–12 NP, a zároveň nenarušuje koncepci lokality, jelikož odpovídá modernistickému charakteru sídlištní struktury a respektuje dlouhodobě stabilizovaný výškový profil. Současně naplňuje cíle územního plánování tím, že posiluje kompaktnost města a podporuje efektivní využití intravilánu bez nutnosti rozšiřování zástavby do volné krajiny. V neposlední řadě tento požadavek vyhovuje zásadě minimalizace zásahu, neboť oproti návrhu Metropolitního plánu představuje méně restriktivní a citlivěji zvolenou variantu regulace, která zachovává rovnováhu mezi veřejným a soukromým zájmem.

Zohlední-li se navíc urbanistická poloha Pozemku, jde o místo, které je z hlediska prostorového uspořádání přirozeným akcentem a tvoří jeden z klíčových bodů vstupu do struktury mezi ulicemi Tupolevova a Opočenská. Vytvoření výškově adekvátní hmoty na tomto nároží není jen otázkou ekonomické využitelnosti území, ale především nezbytnou součástí kultivace urbanistické struktury lokality 505 / Sídliště Letňany. Zvolené řešení musí respektovat existující výškové dominanty i základní prostorové vazby, které jsou pro území charakteristické. Nižší regulace by vedla k narušení těchto vazeb a vytvořila by v území neodůvodněnou disproporci.

Je proto namístě uzavřít, že požadavek Vlastníka na úpravu výškové regulace na minimálně 8 RNP není projevem snahy o nadměrné využití území, ale představuje legitimní a proporční korekci, která reflektuje historické i současné prostorové uspořádání, závazné zásady vyplývající z judikatury správních soudů, cíle a koncepci Metropolitního plánu a nezbytnost předcházet nepřiměřeným zásahům do vlastnického práva.

Požadovaná úprava je zároveň nejméně invazivním opatřením, které ještě rozumně vede k zamýšlenému cíli harmonizaci návrhu Metropolitního plánu se stávající urbanistickou strukturou a respektu k ústavně chráněným základním právům vlastníka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s kontinuitou ÚP SÚ. Většina plochy parcely č. 629/715 v k. ú. Letňany se dle dosavadního ÚP SÚ nachází v ploše s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná. Výšková regulace byla v rámci veřejného projednání

prověřena a severní čtverec byl upraven na základě námítky vlastníka na 4 RNP. Jižní čtverec byl upraven na 6 RNP na základě podrobnějšího prověření v koordinaci s pořizovanou změnou ÚP Z 3842. Zcela nad rámec právní kontinuity byl celý pozemek zahrnut do stabilizovaného území obytné lokality 505 / Sídliště Letňany, čímž spadá do zastavitelné plochy. Na základě komplexního prověření v návrhu MPP k veřejnému projednání považujeme nastavenou výškovou hladinu za adekvátní.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030150

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2002

Podatel | **HOZÁKOVÁ LENKA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNPJH

Identifikátor podání Portálu Pražana | qm24jdhw

Lokalita | 373, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 1

Vyjádření

Navrhujeme úpravu regulované výšky dle stávající zástavby na 5 RNP.

Odůvodnění

Územní plán hl. m Prahy (Metropolitní plán) ve verzi upraveného návrhu k opakovanému veřejnému projednání (10/2025) v lokalitě bývalé Karasovy vinárny v Hostivaři nesprávně zaznamenává výšku stávající zástavby vyjádřenou hodnotou RNP v ploše výškové regulace nad výškově ustálenou zástavbou.

Stávající budovy č.p.142 a č.p.556 lze klasifikovat jako budovy o výšce:

- 4NP (dle metodiky PSP)
- 5NP (při uvažování obvyklé konstrukční výšky podlaží v lokalitě = 3,4m)
- 6NP (při uvažování rekonstrukce ubourané části historické budovy Karasovy vinárny)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání

zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030151

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2002

Podatel | **HOZÁKOVÁ LENKA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNPJH

Identifikátor podání Portálu Pražana | qm24jdhw

Lokalita | 373

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 2

Vyjádření

V ploše průmyslových objektů na pozemcích parc. č. 1220, 1200/2, 1200/4, 2450/10 v k. ú. Hostivař navrhujeme transformační plochu na obytné využití, která sjednotí charakter lokality a vyřeší chátrající objekty, které v dnešní podobě nemají využití

Odůvodnění

Na parcelách č.1220 a č.1200/2 a 1200/4 v katastrálním území Hostivař jsou jediné dva stávající objekty s průmyslovým využitím, v jinak převážně obytné lokalitě. Původní průmyslové využití bylo navázáno na blízkost železnice, která ovšem dnes ztratila v tomto smyslu svoji roli. Návaznost na železnici byla dále oslabena přesunem nádraží a výstavbou ulice Průmyslová.

Z výše uvedených důvodů je bývalá fabrika na parcele č.1220 dlouhodobě opuštěná a tvoří dnes drobný brownfield. Na parcele č.1200/4 v současné době funguje kabelovna, která ovšem svou logistikou nevhodně zatěžuje obytnou čtvrť.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030153

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2002

Podatel | **HOZÁKOVÁ LENKA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNPJH

Identifikátor podání Portálu Pražana | qm24jdhw

Lokalita | 373, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka č. 2 - výšková regulace

Vyjádření

V ploše navrhované transformační plochy připomínkou č.2 navrhuje úpravu výškové regulace v dotčeném čtverci na hodnotu 6.

Odůvodnění

Na parcelách č.1220 a č.1200/2 a 1200/4 v katastrálním území Hostivař jsou jediné dva stávající objekty s průmyslovým využitím, v jinak převážně obytné lokalitě. Původní průmyslové využití bylo navázáno na blízkost železnice, která ovšem dnes ztratila v tomto smyslu svoji roli. Ná vaznost na železnici byla dále oslabena přesunem nádraží a výstavbou ulice Průmyslová.

Z výše uvedených důvodů je bývalá fabrika na parcele č.1220 dlouhodobě opuštěná a tvoří dnes drobný brownfield.

Na parcele č.1200/4 v současné době funguje kabelovna, která ovšem svou logistikou nevhodně zatěžuje obytnou čtvrť.

Návrh úpravy výškové regulace vychází z průměrné podlažnosti objektů v sousedních regulačních čtvercích. Průměr podlažnosti je vážený přes zastavěnou plochu budov. Podlažnost byla analyzována dle metodiky PSP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání

zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030152

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2002

Podatel | **HOZÁKOVÁ LENKA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNPJH

Identifikátor podání Portálu Pražana | qm24jdhw

Lokalita | 373

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka č. 3

Vyjádření

Navrhujeme rozšíření souboru navazujících transformačních ploch 411/564/2250 a 411/564/2594 o novou transformační plochu v severozápadním rohu lokality 373 / Nová Hostivař, která vyřeší plynulý přechod mezi stávající zástavbou typu zahradní město (na západní straně) a navrženou novou zástavbou kolem náměstí v transformační lokalitě 411/564/2594 (na východní straně).

Odůvodnění

Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) ve verzi upraveného návrhu k opakovanému veřejnému projednání (10/2025) navrhuje na pomezí lokality 373 / Nová Hostivař a 564 / Sídlíště Hornoměřcholupská nové rozsáhlé transformační plochy na bydlení (411/564/2250 a 411/564/2594). Nové transformační plochy obsahují mimo jiné v severozápadní části bodem vymezené náměstí a v návaznosti též výškovou regulaci až 21 RNP. Směrem k jihu a východu je návaznost výškové regulace řešena pomocí postupného klesání výškové regulace na 12 RNP a následně 8 RNP.

Směrem na východ (do lokality 373 / Nová Hostivař) ovšem návaznost řešena není a zástavba je ukončena na hraně ulice Průmyslová a to budovami s regulovanou výškou 12 RNP. Ulice Průmyslová tak v tomto úseku získá dle aktuálního návrhu pouze jednostrannou, relativně vysokou zástavbu, což je dnes všeobecně považováno za nežádoucí princip vedoucí k pocitu periferie a známý spíše z výstavby sídlišť „v polích“ z konce minulého století.

Na protější (západní) straně ulice Průmyslová se přitom nachází oblast s drobnými, částečně opuštěnými, průmyslovými areály

(brownfield), několika panelovými domy a nadzemními garážemi, kterou lze považovat za vhodnou k transformaci.

Zmíněná oblast také charakterem neodpovídá lokalitě 373 / Nová Hostivař (struktura: zahradní město) a fakticky je spíše obdobná zástavbě lokality 564 / Sídliště Hornoměřcholupská, kde je s transformačními plochami již počítáno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030154

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2002

Podatel | **HOZÁKOVÁ LENKA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNPJH

Identifikátor podání Portálu Pražana | qm24jdhw

Lokalita | 373, 774, 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka č. 3 - výšková regulace

Vyjádření

V navrhované transformační ploše dle připomínky č.3 navrhuje úpravu výškové regulace ve dvou regulačních čtvercích z hodnoty 3 na hodnotu 6 a 8.

Odůvodnění

Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) ve verzi upraveného návrhu k opakovanému veřejnému projednání (10/2025) navrhuje na pomezí lokality 373 / Nová Hostivař a 564 / Sídlíště Hornoměřcholupská nové rozsáhlé transformační plochy na bydlení (411/564/2250 a 411/564/2594). Nové transformační plochy obsahují mimo jiné v severozápadní části bodem vymezené náměstí a v návaznosti též výškovou regulaci až 21 RNP. Směrem k jihu a východu je návaznost výškové regulace řešena pomocí postupného klesání výškové regulace na 12 RNP a následně 8 RNP.

Směrem na východ (do lokality 373 / Nová Hostivař) ovšem návaznost řešena není a zástavba je ukončena na hraně ulice Průmyslová a to budovami s regulovanou výškou 12 RNP. Ulice Průmyslová tak v tomto úseku získá dle aktuálního návrhu pouze jednostrannou, relativně vysokou zástavbu, což je dnes všeobecně považováno za nežádoucí princip vedoucí k pocitu periferie a známý spíše z výstavby sídlišť „v polích“ z konce minulého století.

Na protější (západní) straně ulice Průmyslová se přitom nachází oblast s drobnými, částečně opuštěnými, průmyslovými areály (brownfield), několika panelovými domy a nadzemními garážemi, kterou lze považovat za vhodnou k transformaci.

Zmíněná oblast také charakterem neodpovídá lokalitě 373 / Nová Hostivař (struktura: zahradní město) a fakticky je spíše obdobná

zástavbě lokality 564 / Sídliště Hornoměcholupská, kde je s transformačními plochami již počítáno.

Změnou dojde k vyrovnání náběhu výškové regulace do plynulé křivky a bude umožněno organické napojení plánované výškové zástavby v transformační ploše 411/564/2250 na stávající zástavbu v lokalitě 373 / Nová Hostivař.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030156

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2004

Podatel | **VÍCH TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQNF

Identifikátor podání Portálu Pražana | qmydu6xr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Polycentričnost na místo Dostřednosti

Článek 10, Deset tezí Metropolitního plánu, "{1} Dostřednost a) Dostředný rozvoj umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a z environmentálních i ekonomických hledisek přiměřenou intenzitu zastavění. Rozšířením celoměstského centra a posílením subcenter dojde ke snížení tlaku na historické město." nahradit zněním "{1} Polycentričnost a) Polycentrický rozvoj umožní posilování města krátkých vzdáleností včetně satelitů Prahy a rozvoj vnitřních potenciálů městských částí a z environmentálních, sociálních i ekonomických hledisek přiměřenou intenzitu zastavění. Posílením subcenter dojde ke snížení tlaku na historické město a zlepšení trvale udržitelného rozvoje pražské metropole včetně Středočeského kraje."

Odůvodnění

Navrhuji změnu 1. teze z Dostřednosti na Polycentričnost. Jedná se o princip. Otázka centričnosti / polycentričnosti z hlediska trvale udržitelného rozvoje, který je cílem a úkolem územního plánování dle §18 Stavebního zákona, se probírá ve světě i u nás, na odborné i laické úrovni, od 60. let 20. století s jednoznačným výsledkem, že minimálně od roku 2000 je již toto pravidlo Nového urbanismu široce akceptované, že velká města není správné chápat jen a pouze jako jeden kompaktní celek, ale z hlediska jeho funkčnosti více praktičtěji, a to jako slepenec samostatných celků s 10-15 minutovou dostupností, umožňující vznik tzv. "města krátkých vzdáleností", jak ukazuje dnes již klasická ilustrace Léona Kriera z knihy „Architektura - volba nebo osud“ (1998) - viz příloha. Proto je "dostřednost" lépe přeformulovat na "polycentričnost", která lépe vystihuje obecný princip zdravého rozvoje měst a aglomerací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vytváří podmínky pro polycentrický rozvoj města a podporu jednotlivých lokálních center v rámci městských částí hl. m. Prahy. Návrh MPP v návaznosti na ZÚR hl. m. Prahy stanovuje rozvíjet město v jednotlivých lokalitách s mnoha lokálními subcentry. Aktualizace ZÚR č. 5 tento princip více upřesnila - pro účely veřejného projednání bylo znění teze (1) Dostřednost ve vazbě na tehdy souběžně pořizovanou aktualizaci ZÚR č. 5 revidováno a upřesněno, došlo též i k souvisejícímu upřesnění znění teze (10) Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny a znění čl. 15 odst. 2 na následující znění: Metropolitní plán vytváří podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru a subcentrech především zvýšením intenzity využití a posílením typického charakteru jednotlivých lokalit. Podrobněji viz příloha P.158 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030157

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2004

Podatel | **VÍCH TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQNF

Identifikátor podání Portálu Pražana | qmydu6xr

Lokalita | 572, 980, 960, 961, 236, 239, 922, 923, 924, 903, 904, 807

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Posun severní trasy Pražského okruhu za město

Žádám posunout severní trasu dálnice Pražského okruhu tak, aby vůbec nazabírala území severního okraje města Prahy, zde k.ú. Čimice, a neohrožovala svou fyzickou existencí, stavbou a následným provozem, smogem a hlukem současnou kvalitu a charakter Údolí Dražanského potoka, kde na parcele číslo 928, ve vzdálenosti cca 100m od plánované dálnice, vlastníme chatu, jejíž rekreační funkce tím bude jednou pro vždy zničena.

Odůvodnění

Výstavba rozporuplné dálnice Pražského okruhu přes severní okraj Prahy zcela a nevratně znehodnotí zdejší přírodní a rekreační území, které v současnosti slouží jako vynikající, oblíbené a vyhledávané rekreační území, jak pro nás chataře v Dražáně, tak pro přilehlé obytné čtvrti Bohnic, Čimic a Chaberské. Dálnice zcela a naprosto nešťastně do budoucna zablokuje a zaškrtní jakýkoli další rozvoj Prahy na severu, který má ještě samozřejmě výhledově velký a skvělý potenciál. PRAŽSKÝ OKRUH JE V ROZPORU s Politikou územního rozvoje, která požaduje převedení tranzitní silniční dopravy mimo intenzivně zastavěné části města a požaduje účelnou distribuci dopravy v metropolitní oblasti a současně klade za úkol podrobněji územně plánovací dokumentaci koordinovat rozvoj Prahy a Středočeského kraje. Politika stanovuje jako hlavní kritérium zajištění vyšší kvality dopravy, minimalizaci konfliktů s přírodou, krajinou, kulturními a civilizačními hodnotami a respektování požadavků Evropské unie na transevropskou dopravní síť TEN-T. PRAŽSKÝ OKRUH JE V ROZPORU se ZÚR, které sami se sebou rozporuplně trasují okruh přes Dražáň a současně zde vymezují specifickou oblast celoměstského významu Dražáň-Troja-Bubeneč

jako „Oblast osvětovou, vzdělávací a rekreačně společenskou, kde jsou plochy a zařízení určené pro významné politické, sportovní a kulturní aktivity nadmístního, celostátního a mezinárodního významu“ a pozor: požadují „vyřešit dopravní obsluhu území při preferování hromadné a nemotorové dopravy a ověřit zde možnost rozvoje vysokoškolského areálu(!)“ Praha pravděpodobně za pár desítek let bude mít o milion obyvatel více, dnešní přírodní okraj bude městem a okruh 6 km od Hradu bude zcela nesmyslný. Dopravní tah transevropské dopravní sítě je přirozeně spojený s výstavbou logistických center, které jsou schopny díky ní překládat zboží a dál ho distribuovat do regionu. To zde vůbec nebude prostorově možné. Nevýhodou bude i jako velká urbanistická bariérou v území. Skutečně je rozumné vést dálnici na louce za Psychiatrickou nemocnicí Bohnice přes Přírodní park Drahaň - Troja, kde je potenciálně možné plánovat vysokoškolský areál??? PRAŽSKÝ OKRUH JE V ROZPORU s charakterem lokality definovaným samotným Metropolitním plánem, který požaduje "Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Údolí Dražanského potoka se strukturou krajiny výrazných údolí. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka. Nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita Údolí Dražanského potoka je vymezena na severu území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty, které ve svých vnějších projevech spoluutvářejí obraz města Prahy a které poskytují vysoce atraktivní prostředí pro rekreaci a sport pod širým nebem, při vzájemném respektování požadavků na ochranu přírody, rozvoj rekreace i lesní hospodaření. K tomu je žádoucí zachovat převážně lesnatý charakter území, zároveň však cílenými zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou." Jestliže je cílem územního plánu ověřit v reálu obecné strategické předpoklady z PÚR a ZÚR, je zde zcela zřejmé, že v kontaktu s reálnými podmínkami trasu dálnice sloužící tranzitu a logistice není možné v 21. století vést přes město, které zde bude v blízké i delší budoucnosti dál houstnout, jak se posledních 100 let již přirozeně a setrvale děje. Rozvoj města je třeba zde upřednostnit před rozvojem tranzitní dopravy. Potřebné místní městské dopravní spojení Bohnic s Dejvicemi lze řádově levněji, civilizovaněji a městotvorněji s napojením na občanskou vybavenost, MHD, IAD, chodce a cyklisty realizovat v trase Bohnice - ZOO Troja - Podhoří - Podbaba - Dejvice. Dálniční spojení lze naopak realizovat v tzv. Regionální variantě za Řeží, nebo dokonce ještě dál severně na spojnici Kralupy-Neratovice, kde bude vítaným dopravním řešením současného dynamického ekonomického rozvoje Středočeského kraje, jak i doporučuje Politika územního rozvoje. PRAŽSKÝ OKRUH JE V ROZPORU s trvale udržitelným rozvojem Prahy. PRAŽSKÝ

OKRUH JE V ROZPORU se zdravým rozumem. Dálnice do města nepatří! Dálnice do města nepatří! Dálnice do města nepatří! :-)))

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území, byla zejména drobná korekce tras předmětných koridorů, tj. nikoliv jejich vymezení či nevymezení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou

část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že část se vztahuje přímo k nadřazené dokumentaci (ZÚR) a netýká se této dokumentace (v rámci připomínkování MPP není možné připomínkovat platné ZÚR). MPP vymezuje předmětné koridory právě na základě nadřazené dokumentace, v území existuje platné vymezení koridorů v ZÚR a MPP tyto pouze přejímá a upřesňuje. Návrh byl posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí a odpovídá strategickým dokumentům i platné legislativě, příslušné veřejné zájmy byly posouzeny v rámci projednání dotčenými orgány. Návrh je komplexně odůvodněný a je založený na podrobných studijních prověřeních a dokumentacích pro územní rozhodnutí.

Více k připomínkám týkajících se Pražského okruhu je podrobně možné nalézt ve vypořádání připomínek z veřejného projednání a v odůvodnění MPP, ZÚR a aktualizací ZÚR. Metropolitní plán přebírá koridor z nadřazené dokumentace a s požadavkem na zrušení klíčových staveb 518 a 519 Pražského okruhu není možné v rámci této dokumentace pracovat. S opakovanými náměty na jejich přeložení do nespecifikované vzdálené polohy tzv. Aglomeračního okruhu ve Středočeském kraji se pořizovatel z důvodu nedostatečného prověření, resp. negativních průkazu alternativy, nemůže ztotožnit.

S ohledem na mimořádný rozsah této problematiky není možné zohlednit požadavky bez potřebného odborného základu kombinované s odkazy na některé zákony a dokumenty na straně jedné a chybějící zohlednění klíčových výstupů celostátního sčítání dopravy na komunikační síti (ŘSD) a v hlavním městě (TSK) na straně druhé.

Pro návrh MPP nemůže být zohledněn jako relevantní zejména požadavek na komplexní posouzení variant tzv. „tranzitní a regionální dopravy“ (tranzit lokální vnitroměstský, aglomerační, meziměstský, celostátní, mezinárodní), neboť se týká apriori ZÚR obou krajů a rozvoje metropolitní oblasti, což vyžaduje podobné komplexní posouzení městské a příměstské dopravy v pražské aglomeraci v širokém kontextu Středočeského kraje. V rámci nadřazených dokumentací a umístění koridoru Pražského okruhu byly v minulosti tyto analýzy na regionální úrovni opakovaně zpracovány. V současné době je sledována již jen jedna potvrzená a funkční trasa, koridor v obou ZÚR je vymezený a stavba se projektuje. Koncepte MPP je v souladu s Plánem udržitelné mobility a dalšími strategickými dokumentacemi týkajícími se udržitelnosti dopravy - výstavba Pražského okruhu zůstává jedním z důležitých strategických předpokladů pro rozvoj. Metropolitní plán s ohledem na rozvoj regionu v širších souvislostech počítá s výstavbou aglomeračního

okruhu, ten ale nebude náhradou Pražského okruhu, ale další tangenciální spojnicí středočeských silnic (z citovaného bezpečnostního auditu vychází v souladu s koncepcí MPP požadavek na výstavbu aglomeračního okruhu společně s Pražským okruhem, nikoliv jako jeho náhrada).

Jako neodůvodněná byla zejména charakteristika tzv. „zastaralé dopravní koncepce“. Tento argument byl postaven na zpochybnění významu a funkce prvků nadřazeného systému pro realizaci dopravních relací mezi zdroji a cíli dopravy na území státu a hlavního města při minoritním podílu celostátního tranzitu, přičemž tento argument byl v rámci předcházejících procesů (ZUR) opakovaně vyvrácen. Z údaje o celkovém dopravním zatížení v daném profilu pozemní komunikace tvoří zpravidla 25%–30% podíl nákladní vozidel a zbytek pak ostatní motorová vozidla.

Požadavek na komplexní řešení dopravy ve středočeském regionu je relevantní, s ohledem na výše uvedené však není předmětem MPP, ale nadřazené dokumentace. V této souvislosti je třeba zdůraznit princip hierarchie sídel, kdy Praha plní funkci ústřední metropole českého státu a s ohledem na ekonomický, politický, společenský význam města má výrazně vyšší nároky na rozsah veřejné infrastruktury. Radiální dopravní vztahy k městu vykazují na jeho hranicích denní intenzity dopravy v řádu vyšších desítek tisíc, které je třeba řešit komplexním systémem nadřazené a celoměstsky významné komunikační sítě.

Další citované nesoulady s legislativou nebo strategickými dokumenty pořizovatel prověřil a vyhodnotil jako nepodložené, až spekulativní. Pořizovatel tak odkazuje podatele na textovou část odůvodnění MPP a na odůvodnění příslušných aktualizací nadřazené dokumentace, kde je rozsáhle odůvodněn soulad se všemi relevantními podklady. Pražský okruh je součástí sítě TEN-T a pro zajištění udržitelného rozvoje metropole i regionu je pro něj nutné vymezit adekvátně vybavený koridor. Jako příklad lze uvést připomínkujícím dokladovaný nesoulad MPP s PÚR, ke kterému ale nemůže z podstaty věci dojít, když PÚR sama Pražský okruh vymezuje - MPP ho pouze přejímá a upřesňuje.

Posouzení konkrétních dopadů na životní prostředí, veřejné zdraví, evropsky přírodně významné lokality bylo provedeno řádně a v adekvátním měřítku v rámci VVURÚ a dále bylo kladně posouzeno stanoviskem EIA, které bylo vydáno jako kladné v září 2024.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem

přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení

autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3031372

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2005

Podatel | **ŠTRASER VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSKK2Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | wtuxcn4m

Lokalita | 524, 525, 341

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Neumožnit rozšiřování výškové výstavby v severozápadní části lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada nad rámec již stojících výškových objektů

Vyjádření

Žádám, aby ve stabilizované severozápadní části lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada nedošlo k rozrůstání výškové výstavby nad rámec již stojících výškových objektů, tj. mimo stávající dominantu dvou 65 metrů vysokých věží tzv. Prague Towers.

Jeden možný způsob docílení tohoto stavu je upravit rozmezí podlažnosti dvou ploch v severozápadní části lokality místo 21 na 2 (tj. stejné rozmezí podlažnosti jako je obsaženo v okolních plochách výškové regulace z východu, severu i západu) při zachování pravidla čl. 103 odst. 6 MPP.

Druhý možný způsob je doplnění do individuálního regulativu lokality, že rozmezí podlažnosti 21 platí (pouze) pro stávající dominantu Prague Towers v severozápadním rohu lokality (tj. zavést individuální regulativ "zarovnávací" rozmezí podlažnosti 21 na hranu současných výškových objektů), tedy že ostatní případně nově stavěné budovy v severozápadním rohu lokality budou respektovat rozmezí podlažnosti okolní zástavby (tj. plochy výškové regulace 2 na východě, severu a západě).

Odůvodnění

Severozápadní část lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada se mj. nachází v bezprostředním sousedství stabilizované lokality 341/Malá Ohrada se strukturou zahradního města a zástavbou nízkopodlažních rodinných domů v soukromých zahradách.

Jakkoliv je zřejmé, že plocha výškové regulace 21, promítnutá do rastru podle počátečního čtverce dle čl. 97 odst. 2 MPP, byla zvolena

za účelem zohlednění stávající výškové budovy 65 metrů vysoké dominanty Prague Towers (plocha výškové regulace je mj. v souladu s čl. 98 odst. 5 MPP zobrazena černou barvou, nikoliv modrou barvou jako pro nově navrženou zástavbu), její významný překryv směrem na sever k dopravní komunikaci Jeremiášova (daný velikostí čtverce 100x100m) včetně částečného překryvu přímo do lokality 341/Malá Ohrada, v kombinaci s pravidly dle čl. 102 odst. 1 MPP (rozhraní a tolerance), skrývá nebezpečí zneužití tohoto rozmezí podlažnosti pro potenciální výstavbu dalších výškových budov, které by měly fatální dopady na sousední stabilizovanou lokalitu 341/Malá Ohrada při východní hranici dané plochy výškové regulace (přičemž ochrana jedinečného charakteru jednotlivých lokalit je právě jedním z hlavních cílů MPP).

V rámci celého MPP je severozápadní část lokality 525/Sídlíště Velká Ohrada zřejmě jediná v Praze, která stanoví takto vysokou výškovou regulaci 21 v bezprostředním sousedství lokality se strukturou zahradního města (a dokonce s částečným překryvem do ní - RNP 21 je tak ve fatálním rozporu se strukturou zahradního města) a zároveň stávající solitérní výškové věže jsou umístěny na samotném (jižním) okraji dané plochy výškové regulace - tedy v kombinaci s pravidly čl. 102 odst. 1 MPP potenciálně poskytují prostor pro "dostavbu" další výškové budovy (v severní části dané plochy výškové regulace s přesahem dalších 25 metrů do sousedního čtverce na severu), která by tak v podstatě přejala výšku sousedních 2 věží Prague Towers z jihu (objektů ve stejném čtverci), a to v naprostém rozporu s okolní zástavbou ze všech ostatních světových stran.

Za daného stavu pak není absolutně seznatelné, jak by měl za daného stavu rozhodovat stavební úřad dle pravidel čl. 102 odst. 2 MPP, tedy v případě, že výšková regulace zasahuje do více lokalit s rozdílným typem struktury (modernistická struktura 525/Velká Ohrada vs. struktura zahradního města 341/Malá Ohrada), kdy případné nové "věže" by dle regulativů MPP měly "respektovat okolní zástavbu", která by však v daném případě byla naprosto neporovnatelných 21 podlaží (65 metrů výšky) na jihu vs. nejvýše 2 podlaží (6 - 9 metrů výšky) na východě, severu i západě (nedá se tedy ani smysluplně určit jakási "průměrná hodnota"). Tato situace s sebou přináší za prvé potenciální riziko naprosté devastace západní části lokality 341/Malá Ohrada, za druhé zvýšené riziko soudních sporů plynoucích z rozhodování stavebního úřadu za této bezprecedentní situace v dané konkrétní lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030162

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2006

Podatel | **KOPECKÝ DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR5O

Identifikátor podání Portálu Pražana | qpps3ghp

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Horní Počernice - komunikace, čistírna odpadních vod, haly

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHYa) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

b) požadujeme ...**c) Oddělení ploch ...**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.

- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů) Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky **K Bílému vrchu – K Zelenči**, nejprve ulicí **K Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví,** a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.,** musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění: **1. Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňovací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší,** nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání

odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018**: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85**: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy **ČSN 73 0540-2** a **EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **Požadavek:**

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.**

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Odůvodnění

Odůvodnění jsou uvedena u námitek ve vyjádření.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3035081

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2006

Podatel | **KOPECKÝ DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR50

Identifikátor podání Portálu Pražana | qp33ghp

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Horní Počernice - komunikace, čistírna odpadních vod, haly –
ČÁST 2/3

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY****a) požaduje ...****b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov****c) Oddělení ploch...**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítka a obsah námítka (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítka a případně upravit návrh.

- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu – K Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví,** a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.,** musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. **Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP** a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. **Alternativa:** Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:**1. Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížena; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší,** nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018:** Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85:** Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

o Normy **ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Odůvodnění

Odůvodnění jsou uvedena u námitek ve vyjádření.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035082

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2006

Podatel | **KOPECKÝ DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR5O

Identifikátor podání Portálu Pražana | qpps3ghp

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Horní Počernice - komunikace, čistírna odpadních vod, haly –

ČÁST 3/3

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY****a) požaduje ...****b) požadujeme ...****c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.

- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu – K Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví,** a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.,** musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umístování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. **Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP** a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. **Alternativa:** Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:**1. Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížena; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší,** nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018:** Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85:** Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29** a **vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

o Normy **ČSN 73 0540-2** a **EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona** a **judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Odůvodnění

Odůvodnění jsou uvedena u námitek ve vyjádření.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030164

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2007

Podatel | **ČERNÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFCAO

Identifikátor podání Portálu Pražana | qqqx5rg7

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna určení Hloubětín

Vyjádření

Změna určení druhu u pozemků par.č. 1325/1 a 1325/2 v kat. území Hloubětín ze stávajícího určení LR (lesní porosty) na nové určení PS (sady, zahrady a vinice).

Odůvodnění

Pozemky par.č. 1325/1 a 1325/2 stávajícího určení LR (lesní porosty) jsou historické územně i svým využitím spjaté s okolními pozemky - viz naše sousedící pozemky par.č. 1324/1 a 2 s využitím ZAHRADA , nebo pozemky ve vlastnictví ČR sousedící z druhé strany par.č. 1326/75, 1326/2 s určením OVOCNÝ SAD, na kterých je kolonie zahrádek. Již na fotografiích z roku 1945 je na tzv. „lesních pozemcích“ vidět ovocný sad. Po komunistickém vyvlastnění došlo ke zrušení těchto pozemků a rozšíření akátoviny. Hned po jejich vrácení v rámci restitucí jsme začali s čištěním akátů a obnovou ovocného sadu.

Lesní pozemky, u kterých se snažíme o změnu určení, tak vytváří nelogický klín mezi pozemky s podobným blízkým využitím – zahrada a ovocný sad.

Žádost jsme podávali již v září 2019 s podporou a souhlasným vyjádřením MČ Praha 14 jako podnět č. 144/2019. Byla nám však bez udání jakéhokoliv důvodu zamítnuta.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030165

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2008

Podatel | **Budějovická NA ZÁHONECH s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3LR

Identifikátor podání Portálu Pražana | qqw6ark8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní Na Záhonech 571

Vyjádření

Souhlasná námítka : Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích - 4 NP. Pro již zpracovaný záměr zástavby BD Na Záhonech, s výstavbou bytů v podlažích 1-4 NP na pozemcích č. parc. 2079/2 a 2079/14, 2079/16 a 2079/18 v katastrálním území Michle. Záměr podpoří využití lokality obytného města.

Odůvodnění

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030176

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2009

Podatel | **DVOŘÁKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVOAK

Identifikátor podání Portálu Pražana | qtcebdph

Lokalita | 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zastavění zbylých zelených ploch v ulici Na Farkáně IV

Vyjádření

Namítám stavbu na parcele 411/073/2553 kde mají být naproti naší nemovitosti, Na Farkáně IV 243/32, parcela č.176, dle nového územního plánu postaveny šesti patrové budovy, místo tří patrových. Trvám na dodržení původního územního plánu, kde bylo počítáno s nanejvýš budovou se třemi podlažími.

Odůvodnění

Důvodem je velký zásah do zbylé zeleně v naší ulici, řešení znamená vykácení vzrostlých stromů, zrušení zeleného, rostlinného pásu, které nás chrání před hlukem, prašností z okolních frekventovaných ulic a staveb. Stále ubývající zeleň ohrožuje životní prostředí a dochází k přehřívání veřejného prostoru, kde žijeme.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace dvou severovýchodních čtverců (ze 4 na 6) byla upravena za základě stanovené míry využití území (kapacity HPP) v návaznosti na ÚP SÚ a další požadavky uplatněné v rámci veřejného projednání.

Ve 30. letech 20. století bylo toto území periferií města, tomu odpovídala i výška zástavby. Dnes se území nachází v širším centru metropole a i z jiných hledisek se situace území výrazně změnila. Aby bylo pro město dlouhodobě udržitelné chránit historické čtvrti (včetně lokality Na Farkáně) a nevznikal neúměrný tlak na jejich transformaci, je třeba odpovídajícím způsobem využívat přestavbová území.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace zbylých čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj.

přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030184

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Koeficient zastavění negarantuje zeleň

Vyjádření

Žádám, aby územní plán jasně stanovil závazná pravidla pro zachování a kvalitu zeleně v zastavitelných plochách a aby bylo výslovně uvedeno, že koeficient Z_{max} nemůže nahrazovat koeficient zeleně. Požaduji doplnění regulací, které zajistí skutečnou přítomnost rostlého terénu, dostatek ploch pro výsadbu stromů a zabrání snižování podílu zeleně v důsledku rozsáhlých podzemních staveb.

Odůvodnění

V rámci konzultací zazněl výklad, že koeficient Z_{max} nahrazuje koeficient zeleně, což považuji za zcela nesprávné a nebezpečné. Koeficient Z_{max} pouze určuje maximální podíl regulovaných podlažních ploch, ale vůbec neřeší, zda zbytek pozemku bude skutečně zelený nebo zda může být pokryt zpevněnými povrchy, nájezdy, technickými plochami nebo střechami podzemních garáží. Pokud by tento výklad byl uplatňován v praxi, došlo by k dramatickému poklesu zeleně v nových rozvojových územích.

Současný návrh územního plánu nezaručuje ani minimální rozsah skutečné vegetační plochy na rostlém terénu. V praxi se pak běžně stává, že rozsáhlé podzemní garáže vyplní téměř celý pozemek a nad nimi vznikne pouze tenká vrstva zeminy, která není schopná uživit plnohodnotnou zeleň. Takové řešení nenahradí ekologické funkce přirozeného terénu – neumožní růst stromů s velkou korunou, zadržování vody, ochlazování okolí ani podporu biodiverzity. Zelené střechy na garážích mají omezenou ekologickou hodnotu a nejsou dlouhodobě udržitelné.

Zkušenosti z praxe ve Vysočanech ukazují, že zeleň na střechách garáží bývá velmi nákladná na údržbu a není zpravidla svěřena městu, ale soukromým subjektům. To často vede ke vzniku

oplocených prostorů a postupné „privatizaci“ údajně veřejných ploch. Takový vývoj je v přímém rozporu s deklarovanými principy udržitelného rozvoje i se zájmem obyvatel.

Proto požadují, aby územní plán:

- jasně určil minimální podíl skutečné zeleně na rostlém terénu,
- výslovně uvedl, že koeficient Z_{max} nemůže nahrazovat regulaci zeleně,
- doplnil pravidla pro omezování rozsahu podzemních staveb pod plochami určenými pro zeleň,
- zajistil, aby zachování kvalitní zeleně bylo závaznou součástí regulace, nikoli pouze dobrovolnou možností.

Bez těchto opatření hrozí další snižování ekologické kvality a ztráta veřejné zeleně v již dnes zatížených čtvrtích.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán reguluje zastavitelné plochy prostřednictvím strukturálních, grafických a parametrických regulativů, mimo jiné vymezením městských parků bodem nebo stanovením jejich minimálního podílu.

Koeficient Z_{max} stanovuje maximální podíl RPB a nestanovuje využití zbývající části plochy pro rostlý terén, zpevněné plochy apod., není obdobou koeficientu zeleně stávajícího ÚP SÚ.

Návrh MPP nestanovuje koeficient zeleně z metodických důvodů, problematika zeleně je řešena jiným způsobem. S koeficientem zeleně má hl. m. Praha dlouholeté zkušenosti, protože byl zaveden a používán v dosud platném ÚP SÚ (připravován od roku 1991, schválen v roce 1999). Za dobu jeho platnosti však nebylo prokázáno, že by koeficient zeleně stanovený některým plochám ÚP SÚ byl skutečně efektivním nástrojem směřujícím k udržitelnému rozvoji území.

Tato forma regulace se v praxi ukazuje jako nefunkční a dlouhodobě vede k degradaci prostředí Prahy – vzniká nadměrné množství nekvalitní, neudržované a fragmentované zeleně, bez důrazu na kvalitu, strukturu zástavy a architektonicko-urbanistickou hodnotu, zatímco stavební záměry z hlediska splnění koeficientu zeleně jsou často nevhodně doplňovány o zbytkové plochy zeleně bez zohlednění jejich skutečného ekologického a prostorového přínosu. Výsledkem jsou zanedbané travnaté pásy, nevyužitelné zbytkové plochy zeleně či dokonce bariéry, které zhoršují prostupnost území i kvalitu městského prostředí. Koeficient zeleně navíc sám o sobě

negarantuje hodnotu zeleně z hlediska biodiverzity, přispění k ekologické rovnováze území, ochlazování prostředí nebo ochrany vodního režimu.

Návrh MPP proto obecně usiluje o nastavení takových kombinací regulativů, které umožní vznik funkčního, kvalitního a dlouhodobě udržitelného městského prostředí, nikoli o plošné a formální uplatňování izolovaných regulačních nástrojů. Koeficient zeleně je pouze kvantitativní parametr, jež může být v jiných kontextech přínosný, avšak v situaci Prahy by nevedl k dalšímu zlepšení hodnot území. Zavedení další plošné kvantitativní regulace by navíc nepřiměřeně zužovalo flexibilitu řešení v různorodých místních podmínkách. Dále podrobněji viz příloha P.177 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030181

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nedostatečná odůvodněnost regulací

Vyjádření

Žádám, aby územní plán doplnil jasné, srozumitelné a přezkoumatelné odůvodnění změn funkčního využití jednotlivých lokalit a stanovených regulativů zástavby. Požaduji vysvětlení, proč jsou zvolená řešení považována za vhodná, jaké mají dopady a zda jsou v souladu s veřejným zájmem, udržitelným rozvojem a dostupností infrastruktury.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemku a občan dotčený změnami územního plánu považuji nedostatečné odůvodnění návrhu za zásadní problém. Územní plán má určovat, jak se bude území města rozvíjet, a proto musí být jasné vysvětleno, proč se určitá lokalita mění, proč mají být určeny právě tyto regulativy a jakým způsobem to prospívá veřejnému zájmu.

V nynějším návrhu však u některých lokalit chybí řádné vysvětlení změn. Není dostatečně popsáno, jak byly zohledněny dopady na infrastrukturu, dopravu, veřejnou vybavenost nebo životní prostředí. Bez těchto informací není možné ověřit, zda je navrhované řešení skutečně přínosné, nebo zda může vést k problémům v území. Nedostatečné odůvodnění zároveň snižuje transparentnost celého plánovacího procesu a komplikuje veřejnou kontrolu, což je pro tak zásadní dokument nepřijatelné.

Kvalitní a přezkoumatelné odůvodnění je základ pro:

- předvídatelné rozhodování města,
- rovné podmínky pro investory,
- ochranu práv obyvatel,
- zajištění souladu s právními předpisy a principy udržitelného rozvoje.

Pokud je odůvodnění nedostatečné, vzniká riziko nespravedlivých nebo nekonzistentních rozhodnutí, která mohou poškodit kvalitu života i stabilitu městské struktury.

Proto požaduji, aby územní plán doplnil podrobnější odůvodnění všech zásadních změn využití území, včetně výhod a rizik zvoleného řešení, vazeb na infrastrukturu a vyhodnocení souladu s veřejným zájmem. Tento krok je nezbytný pro transparentní a odborně podložené rozhodování o dalším rozvoji města.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Veškeré změny regulace jednotlivých ploch a lokalit jsou velice podrobně a přehledně popsány v odůvodnění Metropolitního plánu, konkrétně v odůvodnění č. 9 a v odůvodnění krycích listů.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány. Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona). Základní obsahové náležitosti vymezuje § 43 stavebního zákona. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve spojení s její přílohou č. 7. Návrh MPP z těchto požadavků plně vycházel. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění

Problematika nedostatečného odůvodnění byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Odůvodnění bylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním dopracováno, doplněno a aktualizováno. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Budou však dále provedeny další dílčí úpravy a dopracování odůvodnění v těch pasážích, kde je nutná aktualizace a kde bylo ev. shledáno, že by pro jednoznačnost a vyšší vypovídací hodnotu textu bylo vhodné odůvodnění rozšířit. Bude provedena celková revize a cíelace odůvodnění návrhu MPP mezi opakovaným veřejným projednáním a vydáním.

Námítka

ID 3030179

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Lokalita | 024, 025, 194, 850, 851, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nedostatečná ochrana zeleně podél území Rokytky

Vyjádření

Žádám o posílení ochrany zeleného pásu podél Rokytky a jeho jasné vymezení jako stabilizovaného území bez nové zástavby. Požaduji, aby územní plán lépe chránil ekologické a rekreační funkce tohoto území, zohlednil krajinný ráz při regulaci okolní zástavby a rozšířil plochy veřejné zeleně v přilehlých čtvrtích.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemku a obyvatel této části Prahy považuji zelený pás podél Rokytky za zásadní prvek, který ovlivňuje kvalitu života v celé oblasti. Území kolem řeky má výraznou ekologickou i rekreační hodnotu. V husté zástavbě funguje jako přirozený klimatický koridor – ochlazuje okolí, zadržuje vodu, zmírňuje dopady tepla a poskytuje životní prostor živočichům. Stejně důležité je, že jde o místo, které místní lidé denně využívají pro rekreaci, sport a kontakt s přírodou.

Návrh územního plánu podle mého názoru tyto funkce dostatečně nechrání. V některých částech umožňuje zásahy, které by mohly vést k trvalému omezení zeleně a narušení ekologických vazeb. V situaci, kdy se okolí Rokytky intenzivně zastavuje, je takový přístup nepřijatelný. Úbytek zeleně by zhoršil životní prostředí, mikroklima i kvalitu bydlení. V této lokalitě už dnes chybí veřejná zeleň a každé další oslabení ekologických hodnot území by problémy dále prohloubilo.

Zelený pás Rokytky přitom není překážkou rozvoje, ale naopak jeho podmínkou. Pokud má být tato část města obyvatelná i do budoucna, musí být přírodní struktury chráněny, jasné vymezeny a rozvíjeny.

Územní plán by měl proto stanovovat:

– že pásma podél Rokytky zůstane bez nové zástavby,

- že město má povinnost tento krajinný prvek chránit a dále zlepšovat,
- že okolní zástavba nesmí narušit přírodní horizont a ekologický charakter údolí,
- že je nutné navýšit rezervy pro zeleň v okolních čtvrtích, které už nyní trpí jejím nedostatkem.

Ochrana Rokytky je nezbytným krokem, pokud má Praha splnit své vlastní klimatické a ekologické cíle. Zároveň jde o investici do zdravého prostředí pro obyvatele současné i budoucí generace.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje podél celého toku Rokytky městské parky nebo veřejná uliční prostranství. Významná území jsou vymezena jako samostatné lokality - U Rokytky a Hořejší rybník - jedná se o stabilizované zastavitelné nestavební rekreační lokality se strukturou parkového prostranství. V rámci podrobnějšího popisu jsou vymezeny jednotlivé plochy podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků a otevřené krajiny dle článku 110 a 111 textové části. Na základě výše uvedeného považujeme ochranu zeleného pásu podél Rokytky za dostatečnou, a to i vzhledem ke skutečnosti, že ÚP SÚ HMP charakter jednotlivých lokalit nikterak nepopisoval.

Námítka

ID 3030180

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Nedostatečné řešení prostupnosti a propojenosti území

Vyjádření

Žádám, aby územní plán jasně stanovil povinnost zachovat a vytvářet prostupnost území – tedy síť pěších a cyklistických tras, veřejných ulic a prostranství. Navrhuji doplnit konkrétní koridory pro propojení mezi čtvrtěmi, zejména v rozvojových lokalitách, kde hrozí vznik uzavřených areálů. Dále požaduji, aby nové trasy navazovaly na stávající uliční síť a aby prostupnost byla koordinována s modrozelenou infrastrukturou.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemku a obyvatel této části Prahy považuji prostupnost území za jeden z nejdůležitějších prvků funkčního města. Lidé se musí moci pohybovat přirozeně, bezpečně a pohodlně mezi jednotlivými částmi města – pěšky, na kole i veřejnou dopravou. Pokud se prostupnost zanedbá, vznikají uzavřené celky a bariéry, které omezují život v okolí a nutí obyvatele spoléhat se na auta.

V návrhu územního plánu vidím zásadní problém: v mnoha rozvojových oblastech nejsou jasně vymezené pěší ani cyklistické propojení, chybí definice nových ulic a veřejných prostranství. Tam, kde se intenzivně staví, to vede k riziku neprůchodných bloků nebo oplocených areálů. Taková místa ztrácejí lidské měřítko, oddělují sousední čtvrti a snižují kvalitu veřejného prostoru. Bez dobré prostupnosti není město živé, bezpečné ani přátelské pro každodenní život.

Prostupnost přitom neovlivňuje jen dopravu, ale také sociální soudržnost a ekologickou kontinuitu. Modrozelená infrastruktura – parky, stromořadí, vodní toky – funguje jen tehdy, když má návaznost a není přerušována bariérami nové zástavby.

Územní plán by proto měl výslovně stanovit:

- povinnost zachovat a doplňovat síť pěších a cyklistických tras,
- konkrétní koridory propojující čtvrti,
- návaznost nových ulic na stávající městskou strukturu,
- pravidla pro prostupnost u transformačních a rozvojových území,
- koordinaci dopravní prostupnosti s ekologickými vazbami,
- jasné zakotvení prostupnosti jako základního principu plánování.

Pokud má být tato část Prahy kvalitní, bezpečná a dlouhodobě funkční, musí být prostupnost řešena už v územním plánu. Bez toho hrozí, že se město bude dál uzavírat do izolovaných celků, místo aby vytvářelo propojené a živé prostředí pro své obyvatele.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na obecné doplnění dalších konkrétních pěších a cyklistických koridorů a zpřesnění povinnosti prostupnosti nad rámec stávající regulace nebude do návrhu Metropolitního plánu zapracován. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání již byla zároveň celá tato vrstva komplexně prověřena a v případě konkrétních významných návrhů byla doplněna. Návrh Metropolitního plánu již vymezuje pěší prostupnost jako součást regulace veřejných prostranství a struktury města a stanovuje ji prostřednictvím grafických a textových regulativů. Významná chybějící propojení jsou ve formě pěšího propojení dvou bodů vymezovány přímo, stejně jako koridory pro významné stavby bezmotorové dopravy (konkrétní lávky a podchody pro pěší a cyklisty spojené s překonáním významné bariéry). Navržený rozsah odpovídá koncepčnímu a strukturálnímu měřítku návrhu Metropolitního plánu. Další konkretizace trasování, návazností a koordinace s dalšími systémy by překročila podrobnost územního plánu a náleží podrobnějším dokumentacím.

Námítka

ID 3030178

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Lokalita | 025, 052, 082, 084, 143, 156, 157, 158, 204, 502, 512, 595, 625, 752, 776, 851, 852, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Nedostatečné zajištění veřejné vybavenosti v území

Vyjádření

Žádám o doplnění návrhu územního plánu tak, aby nový rozvoj v lokalitách Prahy 9 – zejména v okolí Kolbenovy a Poděbradské ulice – byl přímo podmíněn odpovídající veřejnou infrastrukturou. Chci, aby byly jasně stanovené kapacity území, požadavky na občanskou vybavenost, dopravní obslužnost, etapizaci výstavby a aby bylo zřejmé, jaké investice jsou pro oblast nutné. Nesouhlasím s dalším navyšováním bytové výstavby bez toho, aby byl současně řešen dlouhodobý deficit školek, škol, zdravotních služeb, dopravy, veřejných prostranství a zeleně.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemku a obyvatel území se obávám, že navržené změny výrazně zvýší počet obyvatel, aniž by se zajistila odpovídající občanská vybavenost. Tato část Prahy se už roky rychle mění, ale infrastruktura tomu absolutně nestačí. Školky a školy jsou přeplněné, v okolí chybí zdravotní služby, kulturní a sportovní zařízení i dostatek veřejné zeleně a kvalitních veřejných prostranství. Dopravní zátěž se dlouhodobě zvyšuje a už dnes je propustnost území na hraně.

Návrh územního plánu podle mého názoru neřeší základní problém: navyšuje kapacity bytové výstavby, ale už nepřidává povinné kapacity vybavenosti. Celá oblast se tak dostává do neudržitelné nerovnováhy. Navíc město v minulosti deklarovalo, že tato část Prahy má být multifunkční čtvrť, kde budou byty i služby v rovnováze. Místo toho tu vzniká čistě obytná zástavba určovaná investory, bez jasných pravidel a bez návaznosti na potřeby území.

Pokud má mít tato čtvrť funkční centrum, kvalitní životní prostředí a dostupné služby pro obyvatele, musí územní plán povinně stanovit:

- vazbu mezi intenzitou výstavby a veřejnou vybaveností,
- regulační limity, které zabrání předimenzování bytů na úkor služeb,
- jasnou etapizaci, aby nová výstavba nepředběhla nutné investice,
- výškovou regulaci odpovídající okolí,
- přehled rozsahu potřebné infrastruktury a investic, které je nutné zajistit.

Bez těchto pravidel hrozí další zhoršování dostupnosti veřejných služeb, přetížení dopravy a postupná ztráta kvality života v oblasti. Považuji to za zásadní rozpor s principy udržitelného rozvoje i se strategickými cíli města.

Proto žádám, aby územní plán tyto nedostatky napravil a zaručil, že další rozvoj bude odpovídat reálným potřebám území a jeho obyvatel.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán záměrně navrhuje obytné využití tak, aby v něm bylo možné flexibilně umístit různou náplň, a tím byly vytvořeny podmínky pro vznik polyfunkčního města. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Regulace navržená MPP nebrání vzniku veřejné infrastruktury v daných lokalitách.

Transformační a rozvojové plochy nových struktur tvoří oblasti, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148. Budoucí záměr je možné v této ploše umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství (včetně parku) a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

- a) ÚPČP nebo regulačního plánu,
- b) územní studie (pořizované dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon),

c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

Požadavky na veřejnou infrastrukturu v plochách doplňujících stávající struktury jsou podrobněji stanoveny v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území. Dále uvádíme, že velká část transformačních ploch v předmětném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky na veřejnou infrastrukturu závazně ukotveny.

Metropolitní plán stanovuje dle článku 96 textové části MPP kapacity hrubých podlažních ploch pro transformační a rozvojové plochy dle jednotného vzorce $HPP_{reg} = P_{záměr} \times Z_z \times V_z$. Kapacity území jsou tedy Metropolitním plánem jasně stanovené.

Návrh MPP nestanovuje etapizaci v území či podmíněnost dopravní ani technickou infrastrukturou. V souvislosti s vymezenými podmíněnostmi infrastrukturou dle ÚP SÚ byl tento nástroj opakovaně v jednotlivých fázích pořizování návrhu MPP prověřen a metodicky vyhodnocen jako neodůvodněný a v MPP systémově není využíván.

Území HMP je z pohledu infrastruktury tak komplexní, že má příliš obtížně předvídatelnou dynamiku změn v území. Při zohlednění měřítko územního plánu a nástrojů, které poskytuje navazující povolovací řízení (průkaz dopravního řešení, povolení správců sítí apod.) byl nástroj podmíněnosti ploch infrastrukturou vyhodnocen jako neadekvátní vůči požadovanému účelu.

Z hlediska infrastruktury nižší úrovně je vymezení napojení zástavby na technickou infrastrukturu a základní komunikační síť mimo podrobnost územního plánu, detailní technické řešení a podrobný průkaz napojení na infrastrukturu je předmětem následujících řízení. Zástavbu zpravidla není možné povolit ani zkolaudovat bez zajištění napojení na síť. Stavební úřad a správce infrastruktury může v dostatečné míře stanovovat podmínky připojení. Územní plán nemůže řešit problém kapacity infrastruktury s takovou přesností a pružně se přizpůsobovat aktuálním podmínkám tak jako stavební úřad nebo pověřený správce. Pro koordinaci v měřítku jednotlivých rozvojových ploch je vymezen univerzálnější a flexibilnější nástroj podmíněnosti plánovací smlouvou, který v sobě může zohlednit komplexní potřeby čtvrti včetně dohody nad realizací technické infrastruktury i jejího spolufinancování, včetně dalších nezbytných soukromoprávních ujednání.

Z hlediska nadřazené infrastruktury (kmenové stoky, tramvajové tratě, sběrné komunikace apod.), ta zpravidla v kontextu HMP ovlivňuje tak

rozsáhlá a vlastnický fragmentovaná území, že vymezení konkrétních ploch touto infrastrukturou podmíněných není možné za předpokladu dodržení rovného a nediskriminačního přístupu vůči jednotlivým vlastníkům v území. Návrh MPP však vytváří předpoklady pro realizaci této infrastruktury. V případě nadřazené infrastruktury vymezuje dostatečné množství koridorů a ploch pro realizaci záměrů infrastruktury včetně vymezení veřejně prospěšných staveb. Pro případný další výhledový rozvoj jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

MPP navrhuje vyvážený rozvoj všech částí města v návaznosti na funkční systém dopravní infrastruktury a vymezuje dostatečné množství staveb v souladu s dopravní koncepcí a strategickými dokumenty města. V souladu s Plánem udržitelné mobility je za prioritní považována kolejová doprava a intenzita zástavby je navrhována i s ohledem na stávající i navržené koridory.

Z těchto důvodů nebyla etapizace ani podmíněnost dopravní či technickou infrastrukturou vymezena.

Vymezování parkovacích ploch či ochrana stávajících jsou pod podrobnost územního plánu a není tedy možné pro ně specifikovat pravidla. Vymezování jednotlivých parkovišť či parkovacích domů při řešení deficitu parkovacích kapacit je předmětem řešení podrobnějších územně plánovacích podkladů a dokumentací nebo následných řízení. Dle návrhu MPP je jejich umístění obecně přípustné, je-li v souladu s regulativy příslušných lokalit a ploch.

Pro nestavební plochy PVZ v modernistických strukturách platí, že přípustnost umístění budov pro dopravní infrastrukturu byla na základě výsledků veřejného projednání doplněna do znění čl. 94 textové části, současně byla na základě jednotlivých požadavků prověřena vhodná konkrétní umístění pro parkovací domy. Parkovací plochy je možné realizovat a parkovací domy je možné vystavět v souladu s využitím lokality, podobně jako podzemní garáže.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání

k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čístopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve

všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030182

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Nejasné definice množství hrubých podlažních ploch

Vyjádření

Žádám o přepracování definice „regulovaného množství hrubých podlažních ploch (HPPreg)“ v čl. 96 Návrhu MPP tak, aby byla jednoznačná, srozumitelná a prakticky použitelná. Požaduji jasné vymezení všech výjimek, přesné určení, které plochy se do HPPreg započítávají a které nikoli, a doplnění metodiky výpočtu bez vnitřních rozporů.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemku a účastník územního plánování považuji definici HPPreg v současné podobě za nesrozumitelnou a právně neurčitou. Článek 96 uvádí definici, která působí jako nepřehledný sled výjimek bez jasného vztahu k hlavnímu pravidlu. Není možné spolehlivě určit, které části se započítávají do hrubých podlažních ploch a které se mají vyloučit. Takto zásadní údaj však musí být definován jednoznačně, protože ovlivňuje intenzitu zástavby, regulativy výstavby i právní jistotu všech dotčených stran.

V definici je několik konkrétních problémů:

1. Není logicky zdůvodněno, proč by se garáže ve 2. a vyšších nadzemních podlažích neměly započítávat do HPPreg. To je zásadní výjimka bez vysvětlení.
2. Pojem „provozně podmiňující technické prostory“ není nikde vymezen. Není jasné, co technicky podmiňují, jak se identifikují ani jak se mají započítávat.
3. Pojem „jiné prostory“ je zcela neurčitý a právně nepoužitelný. Bez definice otevírá prostor pro libovolný výklad.

4. V části „s výjimkou provozně podmiňujících technických, provozních a jiných prostor, ploch technické a dopravní infrastruktury“ není jasné, zda jde o výjimku z hlavního pravidla nebo o výjimku z jiné výjimky.

5. Závěrečná část definice („plochy určené pro veřejnou vybavenost včetně ploch pro obchod a distribuci zboží“) není jednoznačně umístěna – není jasné, zda jde o započitatelnou plochu, nebo výjimku, případně výjimku z výjimky.

Taková definice je nepřezkoumatelná a neumožňuje stabilní výklad. To vede k právní nejistotě vlastníků i investorů a ohrožuje transparentnost územního plánování. Pokud má být MPP závazným dokumentem, musí být jeho pojmy formulovány přesně, aby bylo možné je aplikovat v praxi bez pochybností.

Požaduji proto přepracování čl. 96 tak, aby obsahoval:

- jednoznačný výčet započítávaných ploch,
- jasný a vymezený seznam výjimek,
- odstranění neurčitých pojmů,
- přehledné schéma výpočtu HPPreg,
- jednoznačnou strukturu (pravidlo → výjimka → případná podvýjimka).

Jasná a srozumitelná definice je nezbytná nejen pro odbornou správnost územního plánu, ale také pro právní jistotu všech, kterých se regulace dotýká.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven. Znění čl. 96 bude upraveno (upřesněno) z hlediska lepší srozumitelnosti, a to ve smyslu zpřesnění formulací pro jednoznačnost výkladu při aplikační praxi. Na základě úprav znění čl. 96 dojde též k souvisejícímu upřesnění znění čl. 95 za účelem celkového zvýšení srozumitelnosti parametrických regulativů zástavby v [T] a [R] plochách.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu, ale pouze o formulační zpřesnění bez vlivu na závazné regulativy a jejich výklad, nedochází ke změně koncepce regulace množství hrubých podlažních ploch, nedochází ke změně koncepce regulace koeficienty zastavění budovami a ani k zásahu do práv vlastníků nad rámec původního návrhu.

Hlavní princip regulace, tj. stanovení regulovaného množství hrubých podlažních ploch pomocí vzorce: $HPP_{reg} = P_{záměr} \times Z_z \times V_z$

zůstává beze změny, včetně hodnot koeficientů, jejich významu i způsobu jejich aplikace.

Zavedení pojmu „započitatelná HPP záměru“ odstraňuje terminologickou dvojznačnost verze pro opakované veřejné projednání, kde jeden pojem označoval současně měřenou hodnotu záměru i jeho maximální limit. Nový odst. 2 výslovně stanoví, že započitatelná HPP nesmí překročit HPPreg, čímž vyjadřuje pravidlo, které v OVP existovalo pouze implicitně.

Úprava tedy spočívá zejména v: systematickém oddělení pojmů „plocha záměru“ a „započitatelná hrubá podlažní plocha“, zpřesnění vymezení ploch, které se do výpočtu nezahrnují, formulačním upřesnění výjimek (zejména u občanské vybavenosti a garáží) a zpřehlednění struktury ustanovení.

Vymezení ploch, které se nezahrnují do plochy záměru (Pzáměr), věcně odpovídá původní úpravě dle odst. 3, přičemž dochází pouze k jejich explicitnějšímu a systematictějšímu výčtu bez změny jejich rozsahu.

Rovněž rozsah nezapočitatelných ploch v rámci hrubých podlažních ploch odpovídá původní úpravě dle odst. 1 a 4, přičemž dochází pouze k jejich přesnějšímu vyjádření.

Možnost navýšení regulovaného množství hrubých podlažních ploch, stejně jako podmínky redistribuce a překročení stanoveného limitu, zůstávají beze změny.

Úprava tak nemění intenzitu využití území, rozsah zastavitelnosti, ani podmínky pro umístování staveb, ale představuje zpřesnění a metodické vyjasnění aplikace regulace v praxi, jehož cílem je zvýšení právní jistoty a jednoznačnosti výkladu.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného

územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030183

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Nejasnosti při stanovení výškové regulace

Vyjádření

Žádám o jednoznačné, srozumitelné a transparentní vymezení maximální povolené výšky staveb. Požaduji, aby maximální výšková hladina byla vždy v přímém souladu s maximální podlažností a aby byla jednoznačně zobrazena ve výkresu Z02 bez dodatečných výjimek. Dále žádám zohlednění terénních rozdílů a snížení nereálně nadsazených výšek, které neodpovídají stanovenému počtu nadzemních podlaží.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemku považuji současný způsob regulace výšky staveb v návrhu územního plánu za nepřehledný, matoucí a v několika případech i vnitřně rozporný. Výšková regulace musí být jasná a jednoznačně čitelná, protože přímo určuje charakter zástavby, dopad na krajinný ráz, urbanistické vztahy i hodnotu okolních pozemků.

V Návrhu MPP se opakují situace, kdy deklarované maximální výšky budov vůbec neodpovídají stanovené podlažnosti. Uváděné hodnoty jsou často tak nadsazené, že je nelze při definovaném počtu podlaží reálně dosáhnout. Příklady:

- plocha 411/156/2249: max. výška 60 m při 12–15 NP,
- plocha 411/082/2545 nebo 411/082/2200: max. výška 100 m při max. 15 NP.

Tyto rozdíly nejsou odůvodněné ani logické. Jde o systémovou chybu, která vytváří prostor pro nejasný výklad, nestabilitu regulace a riziko nepřiměřených zásahů do území. Pokud má být územní plán přezkoumatelný, nemůže umožňovat tak velký rozptyl mezi podlažností a výškou.

Dalším problémem je ignorování terénních rozdílů. V některých částech území dosahuje převýšení 10 a více metrů, což má zásadní vliv na skutečnou výšku budovy v krajině. Budova o stejné podlažnosti může v praxi působit zcela odlišně podle toho, na jakém místě stojí. Návrh MPP však tento klíčový faktor systematicky přehlíží.

Zmatek dále zvyšuje čl. 103 umožňující navýšení podlažnosti u tzv. metropolitních tříd. Pokud jsou tyto ulice jasně vymezené, není důvod přesouvat výjimky do textových částí, místo aby se transparentně promítly přímo do výkresu regulace výšek. Současný systém zbytečně komplikuje orientaci v regulacích a otevírá prostor pro nejasnosti.

Požaduji proto:

- jasně provázat maximální výšku s maximální podlažností,
- snížit nereálně vysoké regulované výšky, které nelze v kombinaci s podlažností naplnit,
- doplnit zohlednění terénních rozdílů tam, kde převýšení odpovídá více než jednomu podlaží,
- odstranit roztříštěný systém výjimek a promítnout pravidla přímo do výkresu Z02.

Pouze takto lze dosáhnout transparentní, předvídatelné a férové výškové regulace, která chrání veřejný zájem i kvalitu městského prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podoba regulace je transparentní a jednoznačná. Způsob výškové regulace byl v Metropolitním plánu stanoven v počátečních fázích jeho vzniku a byl tak opakovaně projednán jak s dotčenými orgány, tak s dalšími účastníky projednání.

Obě dvě podmínky (počet podlaží i výška v metrech) musí být splněny zároveň. Maximální výška v metrech je vázána na místo se stanovenou hladinou věží, tedy skupinu ploch (čtverců) výškové regulace (místa jsou dobře čitelná ve schématu výškové regulace S 03. Jednotlivé plochy (čtverce) v rámci místa se stanovenou hladinou věží mohou mít stanoven maximální počet podlaží velmi odlišně - proto může být velký rozdíl mezi maximálním stropem v metrech pro celou oblast a nižšími čtverci výškové regulace v rámci tohoto místa.

Terénní rozdíly: Výšková regulace byla nastavena ve vztahu k morfologii terénu a vlivu výstavby na celkovou kompozici

a panorama Prahy, drobné nuance výšky terénu jsou pod podrobnost Metropolitního plánu.

Pravidla pro dominanty: Pravidla pro dominanty jsou v Čl. 103 jasně stanovená. Textová část je integrální součástí dokumentace MPP.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3030186

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | VYMEZENÍ PĚŠÍ PROSTUPNOSTI V ZÁPADNÍ A SEVERNÍ
ČÁSTI HOŘEJŠÍHO RYBNÍKA

Vyjádření

Žádám doplnění jasné podmínky pro vymezení pěších prostupů v lokalitě 411/156/2480, a to:

- propojení z ulice U Elektry do nejnižnějšího bodu napojení na cyklostezku A43,

- propojení zastavitelného území Nové Tesly s cyklostezkou A43.

Požaduji, aby tyto prostupy byly závazně vymezeny a zajištěny formou veřejně prospěšné stavby (VPS), protože bez jejich garance hrozí neprůchodnost území a přetížení cyklostezky.

Odůvodnění

Oblast Hořejšího rybníka a cyklostezky A43 je jedním z nejdůležitějších rekreačních míst v okolí. Přirozeně přitahuje velké množství obyvatel, kteří sem chodí za sportem, relaxací i procházkami. Přesto zde dodnes chybí severní a východní pěší napojení, které by umožnilo bezpečný, plynulý a logický pohyb mezi Novou Teslou, ulicí U Elektry a okolními transformačními plochami.

Návrh územního plánu tuto potřebu neřeší, a to považuji za zásadní nedostatek. S masivním nárůstem obyvatel v Nové Tesle bude tlak na dostupnost rybníka a cyklostezky A43 dále růst. Pokud vznikne pouze bytová výstavba bez povinně vymezených pěších propojení, dojde k tomu, že se obyvatelé budou pohybovat téměř výhradně po cyklostezce. To je nebezpečné, nepraktické a vede k přetížení páteřní cyklotrasy – cyklostezky nemohou sloužit jako náhradní pěší koridory.

Pěší prostupy musí být oddělené, bezpečné a logicky vedené. Požaduji proto:

- pěší spojení z ulice U Elektry k nejnižnějšímu bodu napojení na A43, protože se zde přirozeně sbíhá pohyb směrem k meandrům Rokytky,
- propojení Nové Tesly s A43, aby obyvatelé nové zástavby nemuseli obcházet celou oblast přes U Elektry nebo Nademlejskou.

S ohledem na složitou vlastnickou strukturu je nezbytné tyto prostupy zajistit jako veřejně prospěšné stavby. Nově navržená rekreační plocha je na soukromých pozemcích a nelze spoléhat na to, že vlastník dobrovolně zajistí přístupnost. Naproti tomu bytová výstavba na okolních pozemcích téměř jistě vznikne – o to více je nutné garantovat pestrou a bezpečnou síť pěších tras.

Realizace těchto prostupů musí být podmínkou výstavby v území. Jinak hrozí, že rekreační plocha bude fakticky nepřístupná, cyklostezka přetížená a území jako celek neprůchozí. Pro kvalitní fungování nové čtvrti je přístupnost nezbytným předpokladem, nikoli volitelným doplňkem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavky na vymezení pěších prostupů jsou podrobněji řešeny v pořizované Územní studii Vysočany, která obě požadovaná propojení navrhuje. Metropolitní plán vymezuje navrženou přístupnost v přiměřené míře, aby byla zajištěna určitá přístupnost územím, ale zároveň zachována flexibilita pro konkrétní řešení. Vzhledem k měřítku Metropolitního plánu a metodice vymezování hlavních pěších propojení, považujeme za zcela dostatečné vymezení pěší propojení v územní studii, která bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

Požadavky na vymezení pěší přístupnosti jako VPS byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP.

Pěší propojení nejsou v návrhu MPP plošně vymezena, nemají povahu direktivní trasy. Vzhledem k tomu, že dle stavebního zákona jsou veřejně prospěšné stavby exaktně vázány k jednotlivým pozemkům a stavbám, není vymezení pěšího propojení jako veřejně prospěšné stavby v návrhu MPP možné.

Rozlišují se dva typy pěší přístupnosti: a) pěší propojení dvou bodů, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení, b) pěší napojení, které definuje polohu výchozího bodu pěšího propojení a jeho předpokládaný směr. V obou případech je vymezení flexibilní a pevná trasa není fixována, není tedy vhodné zavádět vymezení v rámci VPS.

Pořizovatel konstatuje, že návrh MPP jde i tak výrazně více vstříc požadavkům podatele, než jaký stav platí dle současného ÚP SÚ, který pěší prostupnost téměř nevymezuje.

Pořizovatel dále uvádí, že pěší prostupnost je možné realizovat, i pokud není návrhem MPP přímo vymezena. Dále je třeba zmínit, že v návrhu MPP zároveň existují "vybrané stavby pro bezmotorovou dopravu" v rámci dopravní infrastruktury, tj. důležité lávky a podchody, a z nich ty nejdůležitější vymezeny jako VPS v návrhu MPP jsou. Dále podrobněji viz příloha P.189 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů),

koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030185

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2010

Podatel | **Roman Zákutný**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BRU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qu9tije3

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Výšková regulace u Hořejšího rybníka

Vyjádření

Žádám o snížení výškové regulace v lokalitě 411/156/2265 (Nová Tesla, část nejbližší Hořejšímu rybníku) zpět na 6 NP, tak jak byla stanovena v předchozí verzi územního plánu. Požaduji zachovat princip postupného výškového přechodu od toku Rokytky směrem k hlavním komunikacím, aby byl chráněn krajinný ráz a rekreační charakter území kolem Rokytky.

Odůvodnění

Dosavadní urbanistický koncept oblasti u Rokytky stojí na logickém a dlouhodobě platném principu: v bezprostředním okolí říčky se nachází nejnížší zástavba, která postupně roste směrem ke komunikacím Poděbradská a Kolbenova. Tento princip umožňuje zachovat otevřený kontakt s rekreačním pásem Rokytky, nepřerušovat krajinné pohledy, respektovat přírodní charakter území a zajistit přirozený přechod mezi zeleným pásem a městskou strukturou.

Navýšení počtu podlaží v řadě nejbližší Hořejšímu rybníku (z 6 NP na 8 NP, případně doplnění věží o 12 NP v širší oblasti) je v přímém rozporu s tímto konceptem. V praxi by to znamenalo výraznější optickou i hmotovou zátěž na území sousedící s cenným rekreačním prostorem. Vyšší objekty by omezily vizuální propojení s údolím Rokytky a zhoršily kvalitu veřejného prostoru. Tím by byl narušen charakter lokality, který se dlouhodobě buduje právě na respektu k přírodním hodnotám Rokytky.

Princip 6 NP v první linii u Rokytky byl dodržován ve všech dosavadních procesech plánování i výstavby. Je zakotven ve stávajících regulacích (hladina V. dle PSP) s jedinou historickou

výjimkou a potvrzuje jej i aktuální návrh MPP, který v ostatních úsecích podél Rokytky dodržuje maximálně 6 NP. Výjimka v Nové Tesle působí jako izolované navýšení bez urbanistického odůvodnění a vzniká dojem, že jde čistě o ústupek zájmu investora, nikoli o odborně podloženou koncepční změnu.

Navýšení výstavby u Rokytky je rovněž v rozporu s principy udržitelného rozvoje, ochranou krajinného rázu a se závazkem postupné výškové gradace, který je součástí širší urbanistické logiky Vysočan. Tato lokalita navíc paralelně prochází změnou územního plánu, která má být založena na respektu k okolnímu prostředí a kontinuitě plánování.

Z těchto důvodů požaduji, aby byla výšková regulace vrácena na 6 NP – tak, jak byla stanovena dříve a jak odpovídá logickému, funkčnímu a dlouhodobě uplatňovanému principu výstavby podél Rokytky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržené hladiny 8 RNP odpovídají možnosti vymezit v centrálním prostoru oblasti Tesla / Elektrické pece středně podlažní dominanty na severojižní prostupové ose. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP. Konkrétní výšková regulace, která se vztahuje na jednotlivé stavební bloky, je prověřována pořizovanou Územní studií Vysočany, která bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

Předmětné území je dále vymezeno jako oblast nových struktur, ve kterém je možné záměr umístit za podmínek stanovených v čl. 77 textové části Metropolitního plánu.

Jižní část území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky na podobu zástavby závazně ukotveny.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování

územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030188

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2011

Podatel | **MATOUŠEK ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS18CJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | qudhh4a7

Lokalita | 079, 105, 370, 557, 593, 772, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nová ulice

Vyjádření

Ve východní části lokality 079/V Korytech od křižovatky ulic Na padesátém a Průběžná je směrem na JV navržena "sběrná komunikace městského významu" v listu lokality označená jako 610/-/180 Nový podjezd pod železnicí na Zahradním městě — návrh. Požaduji tuto komunikaci z návrhu odstranit.

Odůvodnění

Lokalita 079/V Korytech je správně navržena jako transformační lokalita, což odpovídá nesouladu současné zástavby a jejího využívání s již realizovanými nebo plánovanými investicemi v lokalitě nebo jejím bezprostředním okolí (nová železniční stanice Zahradní Město, terminál VRT Zahradní město). Zejména terminál VRT zvyšuje potenciál lokality na úroveň srovnatelnou např. s aktuálně probíhající přestavbou nádraží Smíchov. V tomto kontextu je nepochopitelné, proč je do lokality vyžadující samostatné řešení (urbanistické studie, případně vznik regulačního plánu) vytvářen jako regulativ návrh nové komunikace, která navíc zcela ignoruje navazující uliční síť (vede šikmo ke všem existujícím ulicím v okolí) a omezí možnost skutečné transformace východní části lokality 079 (znemožnění vzniku až 3 bloků).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navrhovaná významná místní komunikace (610/-/180), Nový podjezd pod železnicí na Zahradním městě, je v Metropolitním plánu vymezena v rámci související akce modernizace železničního uzlu Praha, kdy bude rozšířena zastávka Zahradní město v plnohodnotný

terminál veřejné dopravy. Velké zatížení podjezdu tramvaji a autobusy vyvolá potřebu odklonit automobilovou dopravu do samostatného podjezdu. Navržená trasa navazuje na v minulosti sledované záměry a respektuje potřeby železničního uzlu Praha. V rámci realizace záměru se předpokládá i úprava navazujících a okolních uličních prostranství a tramvajové smyčky.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030187

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2011

Podatel | **MATOUŠEK ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS18CJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | qudhh4a7

Lokalita | 105, 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace

Vyjádření

Výšková regulace ve čtverci zahrnujícím jižní část ulic Jevanská, Na Padesátém a Tehovská a západní část ulice Mukařovská v lokalitě 105/Skalka je navržena na úrovni 6 NP. S ohledem na charakter území požadují navýšení na 7 NP.

Odůvodnění

V ulicích Na padesátém/Tehovská/Mukařovská/Jevanská je skupina 6 typových panelových domů G40, které mají 5 NP. U mnoha typových domů G40 (zejména v nedaleké lokalitě 558/Sídlíště Strašnice) proběhlo citlivé navýšení těchto typových domů o 2 NP na celkovou výšku 7 NP. Navržená výšková regulace v daném území 6 NP do budoucna vylučuje opakování těchto osvědčených řešení a zbytečně tak omezuje možnost dostavby nových kapacit bydlení o jedno podlaží, tj. při 6 bytových domech G40 by byl znemožněn vznik 48 bytových jednotek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030212

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2014

Podatel | **SUCHOMELOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNR90

Identifikátor podání Portálu Pražana | qv9hyh64

Lokalita | 270, 949

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Katastrální území Křeslice, ulice Ocúnová, parcely 361-376 + 379.

Žádáme o změnu na obytnou plochu, která na již schválené pozemky navazuje.

Se změnou bylo také počítáno a byla zohledněna v konceptu územního plánu hlavního města Praha z roku 2009.

Odůvodnění

Požadované území je již s trvale žijícími obyvateli a příjezdovou cestou ke všem zmíněným pozemkům.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci rozvojové plochy s obytným využitím 414/270/5697, tj. nikoliv úprava velikosti zastavitelných ploch s obytným využitím, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030218

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2015

Podatel | **AUERBACH JAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYPZIY

Identifikátor podání Portálu Pražana | qvv73k8a

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán)

Vyjádření

Navrhujeme následující úpravy:

Stávající znění oddílu 300 / Využití území:

-> Zastavitelná obytná lokalita a plocha, cl. 63

V lokalitě jsou přípustné pouze takové záměry, které v rámci lokality zachovají nebo navýší stávající množství hrubých podlažních ploch pro bydlení, pokud to pro konkrétní záměr závažné stavebnětechnické důvody nebo limity v území neznemožní, případně pokud by to neodpovídalo charakteru území.

Navržené znění oddílu 300 / Využití území

-> Zastavitelná obytná lokalita a plocha, cl. 63

V lokalitě jsou přípustné pouze takové záměry, včetně záměrů občanského vybavení, které v rámci lokality zachovají nebo navýší stávající množství hrubých podlažních ploch pro bydlení, pokud to pro konkrétní záměr závažné stavebně-technické důvody nebo limity v území neznemožní, případně pokud by to neodpovídalo charakteru území. Mezi přípustný způsob využití lokality náleží záměry občanského vybavení.

Dále požadujeme zvýšení navržené maximální podlažnosti ze 3 podlaží na 5 podlaží v celé ploše areálu ÚHKŤ.

Odůvodnění

Na základě Veřejné vyhlášky – oznámení o konání opakovaného veřejného projednání a vystavení návrhu č. j. MHMPXPQR2CA5 tímto jménem Ústavu hematologie a krevní transfuze (dále jen

„ÚHKT“), IČO: 00023736, se sídlem U Nemocnice 2094/1, 128 00 Praha 2, na pozemcích s parc. č. 1895, 1897/7, 1897/8, 1897/9, 1898/7, 1898/9, 1899, podávám v souladu § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), a to konkrétně ke stanovenému způsobu využití lokality 006/Nové Město (viz příložený krycí list pro lokalitu 006).

Navržené využití (oddíl 300/Využití území) dle našeho názoru dostatečně nereflektuje existenci stávajícího občanského vybavení celostátního významu, mezi které ÚHKT náleží a které se v této lokalitě vyskytuje a zároveň předmětný návrh zakládá pochybnostem ohledně dalšího možného rozvoje ÚHKT. Konkrétně ÚHKT v rámci svého areálu již delší dobu připravuje odstranění stávající budovy C a novostavbu nového pavilonu na tomto místě, do kterého se přemístí převážná část kliniky z budovy B a celkovou rekonstrukci historické budovy B. Stejně tak nesouhlasíme s navrženou výškovou regulací, která v převážné části areálu stanovuje maximální počet nadzemních podlaží na tři nadzemní podlaží, což neodpovídá ani stávajícímu ani uvažovanému počtu podlaží ve stávající budově B ani podlažnosti zastavěného území západně a severně od areálu ÚHKT, kde se nachází stavby vyšší.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V daném území je vymezena stávající občanská vybavenost plochou a bodem. Upozorňujeme na čl. 103 odstavec 2 Textové části Metropolitního plánu: "Budovy občanské vybavenosti mohou v odůvodněných případech překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvíce však o 2 RNP, a jen pokud to není v rozporu s charakterem území, přičemž se odst. 1 neuplatní.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat. Výšková regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury. Navýšení by bylo v rozporu s touto dohodou.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3030220

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2017

Podatel | **HAVÍŘ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S4Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | qx53y6mn

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Čertousy - Bílý vrch

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- § 52 SZ – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- § 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12 – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát 1 Ao 1/2009-185 – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
- Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky: „Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že

obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3035078

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2017

Podatel | **HAVÍŘ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S4Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | qx53y6mn

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Čertousy - Bílý vrch – ČÁST 2/3

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- § 52 SZ – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- § 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12 – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát 1 Ao 1/2009-185 – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
- Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky: „Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035079

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2017

Podatel | **HAVÍŘ TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S4Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | qx53y6mn

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Čertousy - Bílý vrch – ČÁST 3/3

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- § 52 SZ – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- § 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12 – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát 1 Ao 1/2009-185 – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
- Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky: „Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy

včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030224

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2018

Podatel | **Školské sestry sv. Františka Česká provincie**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW085

Identifikátor podání Portálu Pražana | qxxy35rf

Lokalita | 122

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti vymezení plochy nestavebního bloku a otevřené krajiny – zahradnictví a vinice na pozemku parc. č. 634, v k.ú. Břevnov a námítka proti stanovení rozmezí podlažnosti 3 a 4 na pozemcích parc. č. 633 a 634, v k.ú. Břevnov.

Vyjádření

Podatel požaduje, aby na pozemku parc. č. 634, v k.ú. Břevnov byla odstraněna plocha nestavebního bloku a otevřené krajiny – zahradnictví a vinice a aby i na tento pozemek se vztahovaly regulativy stanovené pro lokalitu 122/Střešovice, tj. aby plocha pozemku byla zastavitelná stavební, způsob využití zastavitelná obytná, a dále aby rozmezí podlažnosti na pozemku parc. č. 633 a 634 v k.ú. Břevnov bylo stanoveno na 6 4-6 RNP.

Odůvodnění

Podatel uplatňuje námítku proti návrhu Metropolitního plánu v části týkající se vymezení plochy na pozemku parc. č. 634 v k. ú. Břevnov. Pozemek je v návrhu MPP zařazen do plochy nestavebního bloku a otevřené krajiny – zahradnictví a vinice. Takové zařazení podle podatele neodpovídá dlouhodobé urbanistické koncepci lokality.

Pozemek parc. č. 634 bezprostředně navazuje, resp. přímo je součástí, zastavitelné obytné území lokality 122/Střešovice, přičemž tvoří logickou součást stávajícího urbanistického celku. V jeho okolí se nachází převážně obytná zástavba a pozemek je z hlediska dopravní obslužnosti i technické infrastruktury plně začleněn do zastavěného území. Zařazení pozemku do nestavebního bloku tak vytváří neodůvodněný nesoulad s jeho potenciálním koncepčním využitím. Vzhledem ke kontextu okolní zástavby je vhodné, aby byl pozemek zařazen mezi zastavitelné stavební plochy s obytným

využitím a bylo případně do budoucna umožněno i jeho jiné využití než pro účely vinice a zahradnictví.

Podatel proto požaduje, aby se na pozemek parc. č. 634 v k. ú. Břevnov vztahovaly stejné regulativy jako na přilehlou lokalitu 122/Střešovice, tedy aby byl převeden do zastavitelné stavební plochy se způsobem využití „zastavitelná obytná“. Tím bude zajištěna návaznost na stávající strukturu území a respektována urbanistická kontinuita lokality.

V návaznosti na uvedené podatel rovněž navrhuje upravit regulativ podlažnosti na pozemcích parc. č. 633 a 634 v k. ú. Břevnov na rozmezí podlažnosti 6 4–6 RNP, které odpovídá výškovému a objemovému charakteru přilehlé zástavby v širším okolí. Navržené rozmezí podlažnosti zajišťuje jak zachování urbanistického měřítká lokality, tak i možnost přiměřené urbanistické dotvořenosti území.

Takováto úprava MPP bude v souladu s odůvodněním textové části návrhu MPP, který k rozmezí podlažnosti uvádí, že **důležitým podkladem pro zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem. Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametru.**

V neposlední řadě je stanovení rozmezí podlažnosti 3 a 4 na Pozemcích v rozporu se zákazem diskriminace. V okolí pozemků je v předmětné lokalitě 122 / Střešovice rozmezí podlažnosti stanoveno až 6. Pro tento odlišný přístup stanovení rozmezí podlažnosti na pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má zásadní dopad na tržní cenu pozemků, přitom ve vztahu k pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod.

Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 3 a 4 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 – 3, 2 - 4, a nikoli rozmezí podlažnosti 6, které by umožnilo 4 – 6 RNP, a tedy větší možnost správního uvážení stavebních úřadů nad případnými konkrétními záměry v území.

MPP nezákonně zasahuje do práv podatele námítky

Zařazením pozemku č. 634 v k.ú. Břevnov do plochy nestavebního bloku a otevřené krajiny – zahradnictví a vinice je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu.

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Právní řád České republiky sice zásahy do vlastnického práva vlastníka dotčeného pozemku v důsledku územního plánování připouští, avšak za předpokladu, že tyto zásahy budou prováděny **pouze v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším**

nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. K tomu se vyjádřil Nejvyšší správní soud například ve svém rozhodnutí ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1Ao 1/2009-120: *Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.*

Zásah navrženého řešení lze kvalifikovat jako zásah do práva na pokojné užívání majetku ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Návrh MPP je v rozporu se zásadou rovného zacházení

Návrh MPP je dále ve zjevném **rozporu se zásadou rovného zacházení a s požadavkem na nediskriminační přístup**, když v obdobné situaci zachází s různými plochami ve stejné lokalitě rozdílně, bez objektivních a legitimních důvodů.

Zatímco na některých plochách v lokalitě 122/Střešovice je v návrhu MPP stanoveno rozmezí podlažnosti 6 4-6 RNP, na pozemcích podatele je stanoveno rozmezí 3 1-3 RNP a 4 2-4 RNP. Tento rozdílný přístup přitom nemá žádnou racionální oporu v charakteru předmětných pozemků/ploch, které se všechny nacházejí v zastavitelné obytné lokalitě 122/Střešovice a mají shodný potenciál pro přiměřené urbanistické dotvoření území. Pro odlišný přístup neexistuje žádné zákonné odůvodnění.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035510

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2018

Podatel | **Školské sestry sv. Františka Česká provincie**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW085

Identifikátor podání Portálu Pražana | qxyy35rf

Lokalita | 122

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti vymezení plochy nestavebního bloku

a otevřené krajiny – zahradnictví a vinice na pozemku parc. č. 634, v k.ú. Břevnov a námítka proti stanovení rozmezí podlažnosti 3 a 4 na pozemcích parc. č. 633 a 634, v k.ú. Břevnov (2/2)

Vyjádření

Dále aby rozmezí podlažnosti na pozemku parc. č. 633 a 634 v k.ú. Břevnov bylo stanoveno na 6 4-6 RNP.

Odůvodnění

V návaznosti na uvedené podatel rovněž navrhuje upravit regulativ podlažnosti na pozemcích parc. č. 633 a 634 v k. ú. Břevnov na rozmezí podlažnosti 6 4–6 RNP, které odpovídá výškovému a objemovému charakteru přilehlé zástavby v širším okolí. Navržené rozmezí podlažnosti zajišťuje jak zachování urbanistického měřítká lokality, tak i možnost přiměřené urbanistické dotvořenosti území.

Takováto úprava MPP bude v souladu s odůvodněním textové části návrhu MPP, který k rozmezí podlažnosti uvádí, že *důležitým podkladem pro zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem. Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametru.*

V poslední řadě je stanovení rozmezí podlažnosti 3 a 4 na Pozemcích v rozporu se zákazem diskriminace. V okolí pozemků je v předmětné lokalitě 122 / Střešovice rozmezí podlažnosti stanoveno až 6. Pro tento odlišný přístup stanovení rozmezí podlažnosti na pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má

zásadní dopad na tržní cenu pozemků, přitom ve vztahu k pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod.

Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 3 a 4 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 – 3, 2 - 4, a nikoli rozmezí podlažnosti 6, které by umožnilo 4 – 6 RNP, a tedy větší možnost správního uvážení stavebních úřadů nad případnými konkrétními záměry v území.

MPP nezákonně zasahuje do práv podatele námítky

Zařazením pozemku č. 634 v k.ú. Břevnov do plochy nestavebního bloku a otevřené krajiny – zahradnictví a vinice je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu.

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Právní řád České republiky sice zásahy do vlastnického práva vlastníka dotčeného pozemku v důsledku územního plánování připouští, avšak za předpokladu, že tyto zásahy budou prováděny **pouze v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. K tomu se vyjádřil Nejvyšší správní soud například ve svém rozhodnutí ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1Ao 1/2009-120: *Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní*

omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.

Zásah navrženého řešení lze kvalifikovat jako zásah do práva na pokojné užívání majetku ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Návrh MPP je v rozporu se zásadou rovného zacházení

Návrh MPP je dále ve zjevném **rozporu se zásadou rovného zacházení a s požadavkem na nediskriminační přístup**, když v obdobné situaci zachází s různými plochami ve stejné lokalitě rozdílně, bez objektivních a legitimních důvodů.

Zatímco na některých plochách v lokalitě 122/Střešovice je v návrhu MPP stanoveno rozmezí podlažnosti 6 4-6 RNP, na pozemcích podatele je stanoveno rozmezí 3 1-3 RNP a 4 2-4 RNP. Tento rozdílný přístup přitom nemá žádnou racionální oporu v charakteru předmětných pozemků/ploch, které se všechny nacházejí v zastavitelné obytné lokalitě 122/Střešovice a mají shodný potenciál pro přiměřené urbanistické dotvoření území. Pro odlišný přístup neexistuje žádné zákonné odůvodnění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V levém čtverci byla výšková regulace v rámci VP na základě připomínky upravena na hodnotu 3 RNP a pořizovatel nadále považuje toto navýšení za dostatečné.

V souladu se zněním čl. 98 odst. 6 je "Nad úroveň hlavní římsy přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy". Případně pro budovy občanské vybavenosti čl. 103 odstavec 2 "Budovy občanské vybavenosti mohou v odůvodněných případech překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98, nejvíce však o 2 RNP, a jen pokud to není v rozporu s charakterem území, přičemž se odst. 1 neuplatní."

V pravém čtverci se nejedná o měněnou část, k požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet

a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030227

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2019

Podatel | **Závodiště Chuchle, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LSR

Identifikátor podání Portálu Pražana | qy4xpu7y

Lokalita | 385, 714, 972, 968, 254

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Závodiště Chuchle - Lokalita 385 Dolní Chuchle - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům dotčeným touto námitkou a požaduje pro ně stanovit rozmezí podlažnosti na hodnotu 6.

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou součástí funkčního celku Chuchle Arena Praha a jeho přilehlého okolí vč. parkoviště. Dle aktuálního územního plánu jsou pozemky dotčené námitkou součástí plochy se způsobem využití: SV (ostatní). Návrh Metropolitního plánu pak danou lokalitu, jejíž jsou pozemky dotčené námitkou součástí, definuje jako Lokalitu „385 / Dolní Chuchle“.

Podatel dlouhodobě usiluje o novou výstavbu a rekonstrukci areálu závodiště za účelem provozování plnohodnotného a moderního multifunkčního areálu koňských sportů, včetně souvisejících služeb. Součástí záměru je i vybudování protipovodňové ochrany a zachování parkoviště.

Záměr podatele přesahuje pozemky v jeho vlastnictví a zasahuje na pozemky jiných vlastníků v dané lokalitě. S ohledem na výše uvedené podatel dlouhodobě usiluje o sjednocení vlastnické struktury pozemků tvořících funkční celek.

Upraveným návrhem Metropolitního plánu navrhované řešení regulativů budoucího územního rozvoje celé nově vymezené lokality se podatele dotýká nejen v rozsahu jeho pozemků, nýbrž i pozemků, které jsou ve vlastnictví dalších subjektů. Pro vzájemnou funkční provázanost jsou tyto všechny pozemky z pohledu územního plánování a rozvoje spolu neoddělitelně spjaty.

Podatel proto podává tuto námitku jako vlastník pozemků a staveb přímo dotčených návrhem Metropolitního plánu ve smyslu § 52 odst. 2 aplikovaného stavebního zákona (183/2006 Sb.), a to ve vztahu jak k pozemkům ve vlastnictví podatele, tak k pozemkům ve vlastnictví dalších subjektů, které s nimi funkčně souvisí.

V rámci výše popsaného budoucího územního rozvoje dané lokality, k němuž podatel směřuje, je předpokládána výšková úroveň zástavby 6 NP Objemová studie, ze které uvažovaný záměr vychází, byla kladně projednána s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR). Na jejím základě podatel připravuje dokumentaci potřebnou pro vydání územního rozhodnutí. Aktuálně platný územní plán tento záměr podatele umožňuje.

Upravený návrh Metropolitního plánu však aktuálně přípustnou výškovou hladinu, ze které podatel při projektování záměru vychází a jejíž zachování legitimně očekává, významně omezuje.

Podatel proto požaduje úpravu návrhu Metropolitního plánu tak, aby bylo rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu 6, tedy na úroveň souladnou s platným územním plánem a shodnou se stávající navazující výstavbou. Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti navrhovanému způsobu využití, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť, úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu, úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury, vymezení navrhované významné cyklistické trasy, korekce textu v článku 64 Zastavitelná rekreační lokalita a plocha, korekce textu v článku 145 Lokality veřejné vybavenosti), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030225

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2019

Podatel | **Závodiště Chuchle, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LSR

Identifikátor podání Portálu Pražana | qy4xpu7y

Lokalita | 714, 972, 385, 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Závodiště Chuchle - Lokalita 714 – Chuchelské závodiště -
Výšková regulace**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům dotčeným námítkou a požaduje pro ně stanovit rozmezí podlažnosti na hodnotu 6.

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou součástí funkčního celku Chuchle Arena Praha a jeho přilehlého okolí vč. parkoviště. Dle aktuálního územního plánu jsou pozemky dotčené námítkou součástí plochy se způsobem využití: ZVO (ostatní). Návrh Metropolitního plánu danou lokalitu definuje jako Lokalitu „714 / Chuchelské závodiště“.

Funkční celek daného území je kromě pozemků podatele spoluvytvářen též pozemky České republiky (příslušnost hospodařit s majetkem státu Zemský hřebčinec Písek s.p.o.). Veškeré pozemky související s dostihovým závodištěm, tedy i ty, které nejsou ve vlastnictví podatele, ale které má podatel dlouhodobě v nájmu, tvoří celý areál – jeden provázaný funkční celek, na němž podatel na vysoké úrovni udržuje historickou a z pohledu Prahy nenahraditelnou tradici dostihového závodění.

Podatel dlouhodobě usiluje o novou výstavbu a rekonstrukci areálu závodiště za účelem provozování plnohodnotného a moderního multifunkčního areálu koňských sportů, včetně souvisejících služeb. Součástí záměru je i vybudování protipovodňové ochrany a zachování parkoviště.

Záměr podatele přesahuje pozemky v jeho vlastnictví a zasahuje na pozemky jiných vlastníků v dané lokalitě. S ohledem na výše uvedené

podatel dlouhodobě usiluje o sjednocení vlastnické struktury pozemků tvořících funkční celek.

Upraveným návrhem Metropolitního plánu navrhované řešení regulativů budoucího územního rozvoje celé nově vymezené lokality se podatele dotýká nejen v rozsahu jeho pozemků, nýbrž i pozemků, které jsou ve vlastnictví dalších subjektů. Pro vzájemnou funkční provázanost jsou tyto všechny pozemky z pohledu územního plánování a rozvoje spolu neoddělitelně spjaty.

Podatel proto podává tuto námitku jako vlastník pozemků a staveb přímo dotčených návrhem Metropolitního plánu ve smyslu § 52 odst. 2 aplikovaného stavebního zákona (183/2006 Sb.), a to ve vztahu jak k pozemkům ve vlastnictví podatele, tak k pozemkům ve vlastnictví dalších subjektů, tvořícím s nimi nově vymezovanou a společně regulovanou plochu.

V rámci výše popsaného budoucího územního rozvoje dané lokality, k němuž podatel směřuje, je předpokládána výšková úroveň zástavby 6 NP s dominantou o 13 NP. Objemová studie, ze které uvažovaný záměr vychází, byla kladně předjednána s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR). Na jejím základě podatel připravuje dokumentaci potřebnou pro vydání územního rozhodnutí. Aktuálně platný územní plán tento záměr podatele umožňuje.

Upravený návrh Metropolitního plánu však aktuálně přípustnou výškovou hladinu, ze které podatel při projektování záměru vychází a jejíž zachování legitimně očekává, významně omezuje.

Upraveným návrhem Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace nerespektuje parametry stanovené platným územním plánem, který výše uvedený záměr podatele umožňuje. Zachování navrhovaného a nedůvodně nízkého rozmezí podlažnosti by mělo zásadní negativní dopad na provoz a především budoucí rozvoj celého areálu, který je bezesporu v zájmu nejen sportovců a chovatelů koní, ale i široké veřejnosti a – koneckonců hlavního města Prahy jako evropské metropole, která může být na tradici dostihového závodění na té nejvyšší světové úrovni po právu hrdá.

Podatel proto požaduje úpravu návrhu Metropolitního plánu tak, aby bylo rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu 6, tedy na úroveň souladnou s platným územním plánem a shodnou se stávající navazující výstavbou. Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti navrhovanému způsobu využití, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě, (zejména úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu, úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury, vymezení navrhované významné cyklistické

trasy, korekce textu v článku 64 Zastavitelná rekreační lokalita a plocha, korekce textu v článku 145 Lokality veřejné vybavenosti), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030226

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2019

Podatel | **Závodiště Chuchle, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LSR

Identifikátor podání Portálu Pražana | qy4xpu7y

Lokalita | 931, 385, 257, 714, 932, 972

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Závodiště Chuchle - Lokalita 714 – Chuchelské závodiště -
Způsob využití**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti pozemků, na nichž má být realizován jeho připravovaný záměr, a apeluje na zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem. Podatel tedy požaduje, aby Metropolitní plán umožňoval takový způsob využití pozemků, jaký umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou součástí funkčního celku Chuchle Arena Praha a jeho přilehlého okolí vč. parkoviště. Návrh Metropolitního plánu danou lokalitu, jejíž jsou pozemky podatele součástí, nově definuje jako Lokalitu „714 / Chuchelské závodiště“.

Dle aktuálního územního plánu jsou pozemky dotčené námítkou součástí plochy se způsobem využití: ZVO (ostatní), tedy plochy vhodné pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace. Tento způsob využití umožňuje na pozemcích umístit např. obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Dále též umožňuje

umístit drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné jsou poté objekty určené k uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, kdy lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit též zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církve za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Funkční celek daného území je kromě pozemků podatele spoluvytvářen též pozemky České republiky (příslušnost hospodařit s majetkem státu Zemský hřebčinec Písek s.p.o.). Veškeré pozemky související s dostihovým závoděním a dalšími plochami tvořícími celý areál, které nejsou ve vlastnictví podatele, má podatel dlouhodobě v nájmu, když zde ze všech pohledů na vysoké úrovni udržuje historickou a z pohledu Prahy nenahraditelnou tradici dostihového závodění.

Upraveným návrhem Metropolitního plánu navrhované řešení regulativů budoucího územního rozvoje celé nově vymezené lokality se podatele dotýká nejen v rozsahu jeho pozemků, nýbrž i pozemků, které jsou ve vlastnictví dalších subjektů, neboť pro vzájemnou funkční provázanost jsou tyto všechny pozemky z pohledu územního plánování a rozvoje spolu neoddělitelně spjaty.

Podatel proto podává tuto námitku jako vlastník pozemků a staveb přímo dotčených návrhem Metropolitního plánu ve smyslu § 52 odst. 2 aplikovaného stavebního zákona (183/2006 Sb.), a to ve vztahu jak k pozemkům ve vlastnictví podatele, tak k pozemkům ve vlastnictví dalších subjektů, tvořícím s nimi nově vymezovanou a společně regulovanou lokalitu.

Podatel dlouhodobě usiluje o novou výstavbu a rekonstrukci areálu závoděním za účelem provozování plnohodnotného a moderního multifunkčního areálu koňských sportů, včetně souvisejících služeb. Součástí záměru je i vybudování protipovodňové ochrany a zachování parkoviště. Záměr podatele přesahuje pozemky v jeho vlastnictví a zasahuje na pozemky jiných vlastníků v dané lokalitě. S ohledem na výše uvedené podatel dlouhodobě usiluje o sjednocení vlastnické struktury pozemků tvořících funkční celek.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti pozemků podatele není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné realizaci výše popsaného záměru. Za takovým účelem vynaložil podatel nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu využitelnost pozemků dotčených námitkou v rozporu se stávajícím stavem zcela zásadně a neproporcionálně omezuje.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje, aby Metropolitní plán umožňoval takový způsob využití pozemků, jaký umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení využitelnosti pozemků v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k pozemkům dotčeným v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku brojící proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména korekce textu v článku 64 Zastavitelná rekreační lokalita a plocha, korekce textu v článku 111 Plochy podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích a otevřené krajiny, korekce textu v článku 145 Lokality veřejné vybavenosti), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na změnu využití v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030228

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2020

Podatel | **FIALKA KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFCOQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | qy6abdxl

Lokalita | 027, 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasíme s podlažností max. 8 NP.

Odůvodnění

Souhlasíme s podlažností max. 8 NP. Vhodně tím bude dotvořena dotčená lokalita Holešovic. Vyšší podlažnost by narušila charakter ve vztahu k již stávající zástavbě.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030229

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2020

Podatel | **FIALKA KAMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFCOQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | qy6abdxl

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Souhlasíme s regulativy daného transformačního území. Především s určeným regulovaným množstvím hrubých podlažních ploch.

Odůvodnění

Souhlasíme s regulativy daného transformačního území. Především s určeným regulovaným množstvím hrubých podlažních ploch. Těmito regulativy bude vhodně dotvořena stávající lokalita Holešovic a nevznikne tak předimenzovaná zástavba ve vztahu k té stávající.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030234

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2021

Podatel | **BRABEC LUBOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHPU

Identifikátor podání Portálu Pražana | qz9jn6a5

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - nová paralelní dráha

Vyjádření

Nová paralelní dráha

Odůvodnění

Odůvodnění připomínky je obsaženo v příloze, která je součástí spisu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Bereme na vědomí. Námítky uvedené v příloze se týkají následného řízení (územní řízení).

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033122

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2021

Podatel | **BRABEC LUBOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWV2Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7jsm6i79

Lokalita | 055, 965, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Důrazně namítám přijetí změny územního plánu Z2775 - Druhé dopravní připojení.

Odůvodnění

Jedná se o tzv. druhé dopravní připojení Vokovic - viz. příloha. Tato změna nebyla schválena dne 19.9.2013 (usnesení ZHPM 31/28). Na posledním 28.ZMČ P-6 dne 30.6.22 předchozí politické reprezentace však byla znovu reinkarnována schválením (Hlasování č.21) Stanoviska (04. Z-00 881) MČP6 k Návrhu Metropolitního plánu (MPP). V aktuálním návrhu MPP, se tato změna neobjevuje. Z2775 lze nalézt pouze ve stávajícím ÚP jako neschválenou. Není tedy zřejmé, v jakém stavu se tato změna ve skutečnosti nachází. Pracovníci přijímající námítky a připomínky k MPP v CAMP/IPR mi osobně potvrdili, že tato změna v MPP obsažena není. Pro jistotu, kdyby tomu bylo naopak, svoji námitku opakovaně uplatňuji touto cestou.

Upravený stav ÚP nově navrhuje "ostatní dopravně významné komunikace /S4/" na úkor stávajícího tedy původního stavu "čistě obytné /OB/ veřejné vybavení /VV/ zeleň městská a krajinná /ZMK/ lesní porosty /LR/".

Obytná lokalita Vokovice je stabilizovaná oblast. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Vokovice je vymezena jako lokalita zahradního města. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla v okolí ulice Ke Dvoru. Navrhovaný stav by zásadně negativně ovlivnil tuto lokalitu tím, že by ji ztratil pro každoročně narůstající tranzitní dopravu, která je pro tuto oblast zcela nežádoucí a již na dnešní úrovni v dopravních špičkách kritická.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP, pro předmětnou komunikaci není vymezen koridor. Pro citovanou změnu nebylo schváleno zadání a nejedná se o aktuálně sledovaný záměr.

Námítka

ID 3030245

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Článek 167 o nedokončených záměrech

Vyjádření

Jako dotčený spoluvlastník pozemku, parcelní číslo 2409 v katastrálním území Kobylisy, a vlastník bytových jednotek 1331/24 a 1333/11 v bytovém domě na něm stojícím, zároveň prokazatelně dotčená osoba a tím Odborem územní rozvoje a výstavby Úřadu MČ Praha 8 stanovený účastník demoličního řízení objektu na pozemku parc. č. 2466, 2467, 2636 v katastrálním území Kobylisy, požaduji neumožňovat v čl. 167 odst. 1 a 2 v neomezeném časovém i prostorovém rozsahu přípustnost platnosti předchozího územního plánu a tím oslabení ochrany hodnot sídliště, narušení předvídatelnosti rozvoje a právní jistoty. Tento článek zároveň přímo zasahuje do probíhajícího řízení o umístění stavby na parcelách č. 2466, 2467 a 2636.

Odůvodnění

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní režimy regulace téhož území (dle „nového“ Metropolitního plánu i „starého“ územního plánu), které budou v mnoha lokalitách včetně Sídliště Ďáblice vzájemně rozporné. To znamená, že shodné záměry pro shodný pozemek mohou být zároveň přípustné i nepřípustné. A hodnotná urbanistická koncepce sídliště Sídliště Ďáblice bude zároveň chráněna i nechráněna.

Dle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje). Navržené ustanovení je rozporné s uvedeným požadavkem stavebního zákona na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území, neboť území by nebylo řešeno komplexně, ale byly by na jeho základě realizovány

stavby, které by byly z řešení Metropolitního plánu (nekonceptně, pouze na základě data podání žádosti o jejich povolení) vyřaty (nepodléhaly by jeho regulaci, ale regulaci předchozího územního plánu).

Z Metropolitního plánu by tedy byl jakýsi dřevý „ementál“, neboť některé ze staveb na jím řešeném území (území hl. m. Prahy) by se jeho regulací neřídily. Jestliže má Metropolitní plán pojímat jím řešené území komplexně, konceptně (viz též § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.) a ve vzájemných souvislostech, potom jde zcela proti těmto požadavkům (je zcela rozporné s těmito požadavky), pokud je jím připuštěno za dobu jeho platnosti a účinnosti umístění staveb, které tomuto jeho konceptnímu řešení neodpovídají. Tím Metropolitní plán zcela ztrácí svoji koordinační a regulační funkci.

Výše uvedené je obzvláště závažné v ucelených komponovaných urbanistických celcích, jakým je také sídliště Ďáblice. Podle § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb (a shodně i § 38 č. 183/2006 Sb.) je cílem územního plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jak jednoznačně vyplývá z územní studie Sídlíště Ďáblice, schválené dne 24. 5. 2023, urbanistická koncepce Sídlíště Ďáblice takovou hodnotou je. Základem unikátní hodnotné urbanistické koncepce je fungování i kompozice sídlíště a odlišení klíčových horizontálních staveb občanské vybavenosti centra Ládví (vyznačeno v MPP jako transformační plocha) a okrskových center „Včel“ (vyznačeno jako plocha komerční vybavenosti) od vertikálně orientovaných obytných staveb. MPP zde nově do jisté míry explicitně chrání funkci, objem a výšku staveb dle unikátní hodnotné koncepce sídlíště (podrobnosti o hodnotách koncepce sídlíště viz Územní studie sídlíště Ďáblice).

Hrozí, že by konceptní řešení tohoto urbanistického celku v Metropolitním plánu bylo narušeno stavbami, ve vztahu k nimž již bylo zahájeno řízení dle stavebního zákona, ale které regulaci Metropolitního plánu chránící hodnotnou urbanistickou koncepcí nemusí odpovídat. Tím by byl popřen smysl ochrany a konceptní regulace dané lokality (Sídlíště Ďáblice). Ustanovení čl. 167 však naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci zajišťující ochranu hodnot, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry.

Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva nepatří do obsahu ÚP a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (ultra vires). Nejvyšší správní soud v judikátech opakovaně uvádí, že přípravu nového ani přípravu změny územního plánu nelze přizpůsobovat a podřizovat probíhajícím povolovacím řízením;

územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům.

Je třeba též uvést, že ve vztahu k danému článku nelze argumentovat předvídatelností postupů správních orgánů či ochranou nějakého jejich očekávání či ochranou právní jistoty apod., neboť územní plánování je kontinuální proces a každému je či musí být známo, že ke změnám územně plánovací dokumentace bude docházet a dojde. Metropolitní plán je připravován již od roku 2013 (schválení zadání), první návrh Metropolitního plánu byl zveřejněn v roce 2018, tj. před 7 lety (!), což je více jak dostatečně dlouhá doba pro to, aby se dotčené osoby (včetně stavebníků a investorů) seznámily s navrhovanou úpravou a mohly jí přizpůsobit své záměry a stavby; není tedy důvodu stanovovat nějaké přechodné ustanovení, neboť navrhovaná regulace byla a je známa dostatečně dopředu (nejedná se o nějaký nečekaný či překvapivý regulační zásah).

V platných územních plánech českých statutárních měst se obdobná ustanovení zpravidla nevyskytují. Nejblíže navrhovanému řešení je platný Územní plán města Brna, který v textové části na straně 54 uvádí intertemporální pravidlo, které by mělo umožnit kladně dokončit povolovací řízení u záměrů, pro něž bylo vydáno alespoň nepravomocné povolení. *„Jestliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umístován, jsou tyto záměry přípustné. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“* Takto formulované pravidlo je z výše zmíněných důvodů také problematické, avšak alespoň jednoznačně vymezuje, že se týká pouze ochrany právní jistoty a dobré víry žadatelů, kteří pro svůj záměr získali nepravomocné povolení.

Naproti tomu navržené ustanovení zejména obsahem čl. 167 odst. 2 však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s dosavadní judikaturou v rozporu. Je tak pravděpodobné, že umožní navázat na podání problematických záměrů, které by ohrozily unikátní urbanistickou koncepci sídliště; a právě toto ohrožení bylo impulzem pro pořízení nyní již registrované Územní studie sídliště Ďáblice.

Uvedené je v rozporu i s § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož *„Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu.“* Územní plán tedy musí řešit celé území hl. m. Prahy, nelze jej koncipovat tak, že určitá část jeho regulace nebude na nějaké části území hl. m. Prahy aplikována (a namísto tohoto bude aplikován původní územní plán). Dvojkoľejnost územního plánu činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným.

V neposlední řadě nelze opomenout ani skutečnost, že pokud stávající územní plán bude pro investory navrhované záměry příznivější, povede to k podávání velkého množství účelových žádostí o povolení záměru těsně před nabytím účinnosti Metropolitního plánu, čímž dojde k „zavalení“ stavebních úřadů a jejich paralýze (obdobně jako tomu bylo u masivního počtu žádostí podaných těsně před nabytím účinnosti nového stavebního zákona, které stavební úřady vyřizují dodnes...). Je třeba připomenout, že pro aplikaci článku 167 bude stačit pouze zahájené řízení, tj. bude pro toto postačovat například podání jen „holé“ žádosti před nabytím účinnosti Metropolitního plánu (neboť řízení je zahájeno podáním žádosti - § 44 odst. 1 správního řádu), tj. pouze žádosti s označením pozemku a stavby, čímž bude Metropolitní plán pro tuto stavbu (dosud třeba ještě ani nenaprojektovanou) zcela „vyblokován“.

K náročnosti práce stavebních úřadů dále přispěje i to, že stavební úřady budou muset u daných staveb posuzovat nejen soulad s Metropolitním plánem, ale (pokud by mu takovýto záměr nevyhovoval) i s dosavadním územním plánem, tj. se dvěma územními plány. Tento postup je jednak zatěžující pro správní orgány, ale je i zmatečný, neboť pro jedno a to samé místo by v podstatě platily dvě územně plánovací regulace (územně plánovací dokumentace), navíc navzájem se vylučující, což je zcela rozporné s požadavkem na bezrozpornost a předvídatelnost právní regulace.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuji, aby článek 167 textové části Metropolitního plánu byl vypuštěn; pokud by nebyl vypuštěn, navrhuji, aby byl doplněn tak, že dojde k omezení jeho platnosti, a to časové a místní nebo věcné (tj. že dojde k naplnění cílů daného článku, aniž by došlo k takovému oslabení regulační funkce Metropolitního plánu a jeho komplexnosti, jako je tomu u navrhovaného znění tohoto článku), například lze:

- Omezit platnost tohoto ustanovení na 3 roky od nabytí účinnosti Metropolitního plánu - tímto bude zajištěno, že "díry" v Metropolitním plánu způsobené aplikací daného přechodného ustanovení (kdy se v případě nesouladu záměru s požadavky Metropolitního plánu bude záměr posuzovat dle stávajícího územního plánu) zde nebudou na časově neomezenou dobu, ale po určitou "přechodnou" dobu, například 3 roky (což je dostatečně dlouhá doba k doprojednání záměrů, o jejichž povolení bylo požádáno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu).

- Vyjmout z aplikace daného ustanovení záměry v místech, pro které již byla před nabytím účinnosti Metropolitního plánu schválena územní studie nebo nabytí účinnosti regulační plán, neboť tyto dokumenty již zakládají vědomost dotčených osob (včetně stavebníků

a investorů) o tom, jaká má být budoucí podoba daných území, a jejich právní jistota a předvídatelnost postupů veřejné správy je zajištěna právě těmito již schválenými či účinnými dokumenty (územní studie, regulační plán).

Možné znění článku 167 textové části tedy může být následující (doplněny odstavce 3 a 4):

Článek 167

Nedokončené záměry

(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona 139 nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.

(3) Tento článek se neaplikuje v územích, pro které byla před nabytím účinnosti Metropolitního plánu schválena územní studie nebo nabytí účinnosti regulační plán. 140

(4) Tento článek pozbývá platnosti a účinnosti uplynutím 3 let od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

139 Zejména územní řízení, územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, společné územní a stavební řízení, společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, zjednodušené územní řízení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru a stavební řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

140 Územní studie pořizená a schválená pořizovatelem jako podklad pro rozhodování v území dle § 30 SZ, resp. § 67–69 NSZ.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Článek 167 návrhu MPP je přechodným ustanovením, jehož účelem je zachovat právní jistotu a legitimní očekávání stavebníků u záměrů, u nichž již bylo zahájeno povolovací řízení podle dosavadní územně plánovací dokumentace. Regulativ je konstruován na základě objektivního procesního kritéria, nikoli podle pevného časového

limitu. Rozhodující je, zda bylo řízení o povolení záměru zahájeno před účinností Metropolitního plánu a zda k tomuto datu nebylo řízení pravomocně ukončeno.

Smyslem článku 167 je posílení právní jistoty na straně stavebníků v tom, že záměry, které byly zahájeny za účinnosti dosavadní ÚPD, budou posuzovány podle této ÚPD po celou dobu trvání řízení, včetně všech jeho zákonných fází.

Doplnění pevného data, do něhož by bylo možné přechodné ustanovení využít, by bylo v rozporu s jeho účelem. Pevná lhůta by způsobila, že stavebník, jehož řízení z objektivních důvodů trvá déle, nebo jehož rozhodnutí bylo zrušeno v odvolacím či soudním řízení, by mohl ztratit možnost dokončit řízení podle právního režimu, za něhož bylo zahájeno, a to bez ohledu na to, že průběh řízení nemohl ovlivnit. Takový postup by vedl k nahodilým a nepředvídatelným rozdílům mezi srovnatelnými případy, zásahu do právní jistoty účastníků řízení a k oslabení legitimního očekávání stavebníků. V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.225 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pro územní studii i regulační plán shodně platí, že nemohou být uplatněny namísto regulativů obsažených v dosavadním ÚP SÚ; nelze jim přiznat aplikační přednost. Naopak řešení obsažené v dosavadním ÚP SÚ může být v konečné podobě odlišné od řešení vzešlého na základě územní studie, která je pouze územně plánovacím podkladem. U regulačního plánu zase platí, že se k němu v částech, které jsou v rozporu s dosavadním ÚP SÚ, nepřihlíží. Územní studie i regulační plán tak ve své podstatě nemohou platně stanovit podmínky regulace, které by byly v přímém rozporu s dosavadním ÚP SÚ. Oba tyto nástroje mohou v detailnějším měřítku doplnit již nastavené regulativy, případně konkretizovat pro ad hoc situace konkrétní podmínky využití dané plochy, je-li však tato možnost dána přímo vlastním regulativem dosavadního ÚP SÚ. Ani regulační plán ani územní studie však nemůže stanovovat zcela odlišné, a tím pádem rozporné, podmínky, které by měly mít aplikační přednost před regulativy schválenými v rámci dosavadního ÚP SÚ.

Pokud by pořizovatel požadavku vyhověl, v praxi by nastávaly situace, kdy by se při posuzování přípustnosti konkrétního záměru uplatnila schválená územní studie nebo regulační plán před regulativy územního plánu (ÚP SÚ nebo MPP), pokud by daná územní studie nebo regulační plán byl s uplatněnými regulativy v rozporu. Takový postup i regulativ by byl přitom zjevně v rozporu se zákonem. Dále podrobněji viz příloha P.229 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030237

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Definice hodnot území v kartě lokality 506/Sídlíště Ďáblice

Vyjádření

Jako dotčený spoluvlastník pozemku, parcelní číslo 2409 v katastrálním území Kobylisy, a vlastník bytových jednotek 1331/24 a 1333/11 v bytovém domě na něm stojícím požaduji v územním plánu definovat přesné a konkrétní zásady koncepce rozvoje území a koncepce ochrany hodnot v duchu hodnotné původní koncepce sídlíště Ďáblice, které ochrání jak prostorové, tak funkční uspořádání sídlíště a tyto zásady.

Navrhuji pro účely Metropolitního plánu takovouto formulaci:

Hlavní zásady prostorového uspořádání sídlíště:

Základní principy struktury, které tvoří její čitelnost a budou dodrženy:

- Obytné stavby jsou vyšší a mají vertikální členění tvořené sloupci lodžii, sloupci červených desek jako výplní zábradlí a liniemi fasády.*
- Občanské stavby jsou nižší (1-3 nadzemní podlaží, pouze školy jsou vyšší) a mají horizontální členění (tvořené např. římsami, markýzami, ortogonálními loubími a pásovým uspořádáním oken.)*
- Hlavní zpevněná veřejná prostranství mají bodový, nikoli lineární charakter (primárně se jedná o náměstíčka, či předpolí center; lineární obchodní ulice není v souladu s koncepcí území).*
- V sídlíšti jsou situovány tři solitérní dominanty (výškové i hmotové). Nová výstavba musí zachovat dostatečný odstup od těchto dominant, aby bylo zachováno jejich působení jako dominanty v parku.*

Hlavní zásady provozního uspořádání sídlíště

Bude zachováno uspořádání sídliště založené v původní koncepci se čtvrtovým centrem Ládví (obsluhujícím občanskou vybaveností, obchody a službami celé sídliště) a okrskovými centry Tanvaldská, Čumpelíkova, Šimůnkova a Frýdlantská, u nichž lze druhy občanské vybavenosti ze stávajících rozšířit. Další centra nebudou doplňována, a to ani jako obchodní ulice.

Klíčová veřejná prostranství v centrech si zachovají bodový charakter coby náměstíčka nebo předpolí center, nikoliv podobu obchodní ulice. Struktura zástavby bude zachována v podobě, která tvoří sousedství a vymezuje přibližně prostory poloveřejné (vnitrobloky uvnitř „čtverců“, plácky podél domů v řádkové zástavbě a mezi bodovými domy) a veřejné.

Základní vybavenost v oblasti školství (MŠ, ZŠ) spolu se sportovišti a rekreací bude stabilizována ve stávajících polohách uvnitř sídliště v jeho klidnějších částech. Funkce mající význam pro celé sídliště nebo větší oblast nebudou umísťovány do poloveřejných prostranství vnitrobloků a plácků, kde je respektována intimita prostoru pro obyvatele.

Lokalita polikliniky Čumpelíkova bude zachována pro občanskou vybavenost v oblasti zdravotnictví. Náplň ostatních specifických objektů (bazén) bude stabilizována jako nezbytná doplňková vybavenost sídliště. Zrušena a nahrazena jinou funkcí může být pouze za podmínky, že bude adekvátně nahrazena v ploše sídliště či jinde poblíž v pěší dostupnosti. Další potřebná doplňková vybavenost může vzniknout pouze v návaznosti na okrsková centra.

Odůvodnění

Sídliště Ďáblice je v rámci střední Evropy unikátním příkladem úspěšného skloubení modernistických a tradičních principů v urbanismu. Koncept sídliště prokazuje svou životaschopnost a atraktivitu pro stávající i přicházející generace svých obyvatel. V uplynulých letech se však objevilo několik návrhů přestaveb a dostaveb, které tento koncept necitlivě narušovaly a odstartovaly tak debatu o budoucím směřování celého sídliště. Proto je nezbytné v územně plánovací dokumentaci definovat přesné a konkrétní zásady urbanistické koncepce sídliště.

Návrh územního plánu v krycím listu lokality 506 uvádí pouze takto obecný CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Ďáblice se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Ďáblice je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně

zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokalit, dotvoření výškové kompozice lokality a doplnění technické infrastruktury.“

Takto obecné zásady platí pro naprostou většinu sídlišť a nechrání dostatečně hodnoty unikátní autorské koncepce Sídliště Ďáblice. Navíc je problematická formulace v čl. 94 odst. (3) Textové části MP: „*Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.*“

Převážná část volných ploch na sídlišti je v návrhu územního plánu definována jako park ve volné zástavbě, jak odpovídá i čl. 5 odst. (1) písm. m), n) a čl. 10 odst. (3). Bez jasně popsanych zásad koncepce rozvoje území / urbanistické koncepce nadřazených takovémuto obecnému pravidlu může dojít k zástavbě v místech, kde by se narušila významně původní autorská koncepce, například dostavbou stávajících domů v řádkové zástavbě do hlavních parkových veřejných prostranství.

Požaduji proto takovouto formulaci zásad koncepce rozvoje území / urbanistické koncepce, která ochrání prostorové i funkční uspořádání sídliště a bude jednoznačně nadřazená obecným regulativům parametricky vyjádřeným, budou-li užívány. Zapsaná Územní studie sídliště Ďáblice v návrhové textové části, strany 13-14 (kapitola A.1.3 Hlavní zásady potenciálního rozvoje území) stanovuje urbanistické zásady z hlediska prostorového a provozního uspořádání. Tyto zásady se musí do karty lokality 506 promítnout.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v lokalitě Sídliště Ďáblice, se netýkaly zmiňovaných hlavních zásad prostorového uspořádání sídliště, to jest ani definování požadovaného. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že:

Problematika regulativů stabilizovaného území byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP.

Ve stabilizovaném území návrh MPP nestanovuje míru využití území k zastavění méně konkrétně než ÚP SÚ. Ve zmíněných ustanoveních ÚP SÚ stanovuje, že stabilizovaným územím se rozumí území, v němž územní plán nepředpokládá výrazný rozvoj. Návrh MPP obsahuje obdobnou definici v čl. 70 pouze formulovanou jinými slovy bližšími ostatním regulativům MPP. Dále ÚP SÚ stanovuje, že za přípustné se považuje řešení v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a jako podklad pro rozhodování o struktuře a výšce zástavby odkazuje na ÚAP. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. Výškovou regulaci navíc návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli

pouze přihlédnutím k nezávazným ÚAP. Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu, která je určena přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávazným ÚAP.

Kromě toho je návrhem MPP vymezena základní síť veřejných prostranství a případně další omezující podmínky pro zastavění území, kterou ÚP SÚ v takové podrobnosti vůbec nereguloval. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ parku ve volné zástavbě, který ÚP SÚ vůbec neobsahuje, a který upřesňuje a chrání charakter stabilizovaného území na sídlištích — v modernistických strukturách. Obdobně je tomu ve stabilizovaném území s regulativem zahrad, který výslovně požaduje zachování podílu zahrad, což je opět regulativ, který ÚP SÚ nestanovuje.

U záměrů bude proto v rámci posuzování souladu s MPP posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality. Stanovení míry využití území pomocí výškové regulace, regulace veřejných prostranství, charakteru zástavby a přizpůsobením okolní zástavbě je běžnou formou regulace míry využití ve stabilizovaném území v rámci územního plánování v ČR i v zahraničí a bylo vyhodnoceno jako účelné a vyvážené z hlediska vážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že obavy ohledně přílišného rozvolnění či benevolence rozhodování ve stabilizovaném území, jakož i údajná nejednoznačnost rozhodování ve stabilizovaném území, nejsou oprávněné, neboť je zcela bez pochyby, dle výše uvedeného, že návrh MPP závazně reguluje a chrání stabilizované území výrazně více (přísněji) než ÚP SÚ.

Z důvodu větší jednoznačnosti byly na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání regulativy stabilizovaného území (a malých rozvojových ploch) upraveny a zpřesněny tak, že bylo doplněno odvozování regulativů při posuzování zastavitelnosti z bezprostředního okolí a z územní studie, která slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území. Dále již návrh upravován nebyl, neboť textace regulativů byla shledána jako přiměřená a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že návrh MPP odstavcem 3 čl. 74 není v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, neboť návrh MPP nevymezuje a neobsahuje uliční ani stavební čáry (taková podrobnost by příslušela regulačnímu plánu). Ustanovení

pouze deklaruje, že zastavitelnost budovami se určuje až v rámci vymezení uličních a stavebních čar, což není úkolem územního plánu, ale probíhá v rámci následných řízení, např. při projednání územní studie či samotném řízení o povolení záměru.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě

v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správní úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3030244

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nerozšiřování transformační plochy Ládví

Vyjádření

Požaduji nerozšiřovat transformační obytnou plochu 411/506/2253 na západ.

Odůvodnění

Rozšíření transformační plochy zde – poměrně daleko od veřejné dopravy a veřejných prostranství Ládví umožňuje stejnou strukturu a intenzitu zástavby jako na metru na Ládví. Dosavadní řešení v minulém návrhu územního plánu jako stabilizace stávajících staveb + park ve volné zástavbě umožňuje jak nahrazení stávajících staveb (objektu garáží) s navýšením o další podlaží, tak navýšení zastavěné plochy o 20 % na úkor parku ve volné zástavbě. To je v této poloze pro rozvoj území dostačující.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP je prvním ÚP SÚ, který zde zavádí výškový limit pro zástavbu. Kromě výškové regulace zde bude na základě úpravy způsobu míry využití transformačních ploch doplněna i přímá regulace kapacity HPP (taktéž nad rámec dosud platného ÚP). Bude zde stanovena nízká kapacita odpovídající KPP 1,0. Kvůli stanovení kapacity HPP zde nebude reálně umožněno umístění budov 4 RNP ve větším rozsahu. Transformační plocha je vymezena pro umožnění přestavby okolí metra. S výjimkou dvou pozemků, které již stanovenou kapacitu vyčerpaly, je území pod kontrolou HMP/MČ. Výškový limit zde je kompromisem směřujícím k fixaci nízké zástavby, ale zároveň udržení určité míry flexibility pro možnost úpravy prostoru. Obytné využití dle kategorizace MPP znamená široké spektrum možných

aktivit (viz. čl. 63), které nejsou v konfliktu s bydlením. Individuální regulativ transformační plochy 411/506/2253 stanovuje, že min. přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby musí být rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost. MPP tedy fixuje stávající kompozici a využití území výrazně přísněji oproti dosud platnému územnímu plánu.

Rozšíření západním směrem je v částečné kontinuitě s platným ÚP, který vymezuje plochu smíšenou.

Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Ďáblice. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030241

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Ochrana dominant v centru Ládví

Vyjádření

Požaduji výšku zástavby čtvrtového centra Ládví omezit tak, aby respektovala hodnotné objekty Kulturního domu a OC Ládví a terasového bytového domu v ul. Burešova.

Odůvodnění

Objekty Kulturního domu a OC Ládví jsou svým členěním a plastickými fasádami hodnotnou architekturou výjimečně dobře ilustrující kvalitní architektonickou produkci v době svého vzniku. Jsou komponovány jako solitérní stavby většího měřítka, vyžadující vnímání z odstupu. Obdobně je architektonicky hodnotnou stavbou terasový bytový dům v ul. Burešova. Proto by neměly být ani navyšovány nástavbami, ani obestavěny vyššími budovami, které je zastíní při pohledu z veřejných prostranství okolo stanice metra. V tomto smyslu požaduji snížit maximální výšku zástavby na 3 nadzemní podlaží a upravit pravidla na krycím listu lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP je prvním ÚP SÚ, který zde zavádí výškový limit pro zástavbu. Kromě výškové regulace zde bude na základě úpravy způsobu míry využití transformačních ploch doplněna i přímá regulace kapacity HPP (taktéž nad rámec dosud platného ÚP). Bude zde stanovena nízká kapacita odpovídající KPP 1,0. Kvůli stanovení kapacity HPP zde nebude reálně umožněno umístění budov 4 RNP ve větším rozsahu. Transformační plocha je vymezena pro umožnění přestavby okolí metra. S výjimkou dvou pozemků, které již stanovenou kapacitu vyčerpaly, je území pod kontrolou HMP/MČ. Výškový limit zde je

kompromisem směřujícím k fixaci nízké zástavby, ale zároveň udržení určité míry flexibility pro možnost úpravy prostoru. Obytné využití dle kategorizace MPP znamená široké spektrum možných aktivit (viz. čl. 63), které nejsou v konfliktu s bydlením. Individuální regulativ transformační plochy 411/506/2253 stanovuje, že min. přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby musí být rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost. MPP tedy fixuje stávající kompozici a využití území výrazně přísněji oproti dosud platnému územnímu plánu.

Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Dáblice.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030240

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Omezení výšky objektů komerční vybavenosti

Vyjádření

Požaduji u výškové regulace center občanské a komerční vybavenosti zrušit možnost navýšení o 2 podlaží. Tato změna se mě dotýká v případě centra občanské a komerční vybavenosti na pozemku parc. č. 2466, 2467, 2636 v katastrálním území Kobylisy, kde jsem aktuálně jakožto spoluvlastník dotčeného pozemku, parcelní číslo 2409 v katastrálním území Kobylisy, a vlastník bytových jednotek 1331/24 a 1333/11 v bytovém domě na něm stojícím účastník demoličního řízení stávajícího objektu občanské a komerční vybavenosti.

Odůvodnění

Návrh územního plánu řadí všechna okrsková centra mezi plochy stávající občanské a komerční vybavenosti a stanovuje pro ně v článku 103 Pravidla pro dominanty následující pravidla podlažnosti:

„(3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) - modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“

To by znamenalo v okrskových centrech Tanvaldská, Čumpelíkova a Šimůnkova celkem 4 nadzemní podlaží a v okrskovém centru Frýdlantská 6 nadzemních podlaží. Takto vysoká zástavba odporuje původní koncepci sídliště a hlavním zásadám potenciálního rozvoje území v zapsané Územní studii sídliště Ďáblice. Za akceptovatelné považuji maximálně 3 nadzemní podlaží, a to ještě za podmínky ustupujícího podlaží a zachování horizontálního členění staveb (což požadují stanovit v popisu cílového charakteru lokality). Tuto možnost

navýšení proto chci z textové části Metropolitního plánu (článku 103, bodu 3) odstranit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 103, se týkaly pouze sportovních stadionů, technologických, výzkumných a administrativních provozů, nejednalo se o výškové regulace center občanské a komerční vybavenosti, to jest ani o zrušení požadovaných možností navýšení. Z výše uvedených důvodů lze

konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán chrání nižší podlažnost občanské a komerční vybavenosti oproti běžné výškové hladině v území a zároveň umožňuje její přiměřený rozvoj.

Námítka

ID 3030239

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Parkoviště Davídkova

Vyjádření

Jako dotčený spoluvlastník pozemku, parcelní číslo 2409 v katastrálním území Kobylisy, a vlastník bytových jednotek 1331/24 a 1333/11 v bytovém domě na něm stojícím požaduji prostor parkoviště v ulici Davídkova vyřadit z kategorie „Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě“ a ochránit ho jako veřejné prostranství. Změna využití provedená v poslední verzi Metropolitního plánu v tomto prostoru na plně zastavitelný pozemek s potenciálním zastavěním a tím zrušením parkovacích míst se mě osobně dotýká, protože ve „čtverci Chabařovická“ je prokazatelný nedostatek parkovacích míst v poměru k počtu bytových jednotek a parkoviště v Davídkově ulici je tak jedna z mála blízko dostupných možností, kde v případě absence volných míst v Chabařovické zaparkovat.

Odůvodnění

Zástavba okolo ulice Davídkova je cenným reliktem původní struktury okolo původní cesty spojující Ďáblice s centrem Prahy. V rámci historie sídliště v ČR je výjimečné, že nebyla původní zástavba kompletně asanována a tato anomálie je zajímavým reliktem, který dokresluje sídliště jako celek. Dostavovat toto území další strukturou koncepci sídliště naruší. Prostor je důležitý také z funkčního hlediska pro samotné sídliště. Slouží jako parkoviště pro okolní bytové domy i „čtverce“ bytových domů Taussigova a Chabařovická. Zároveň nabízí parkovací plochy adekvátní sousední solitérní dominantě. Každá ze tří dominant takové parkovací prostory v sousedství má. Na území celého sídliště jsou pak parkoviště u bytových domů (právě s výjimkou Davídkovy) správně zařazeny do kategorie „Park ve volné zástavbě“. Proto požaduji území chránit jako veřejné prostranství.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Prostor parkoviště v ulici Davídkova je navržen jako stavební blok - vymezen v kontinuitě s platným ÚP SÚ, kde je vymezena plocha OV (všeobecně obytné). Též platí, že parkoviště není veřejné prostranství viz Textová část MPP, zejm. článek 79 a následující např. články 16, 82 a 85. MPP území vymezuje jako stabilizovaný stavební blok. Předmětný pozemek je v majetku hl. m. Prahy, což ho předurčuje k tomu, aby byl využit v souladu s veřejným zájmem. Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Dáblice.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet

s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030238

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Piazzetta Včely Tanvaldská

Vyjádření

Jako dotčený spoluvlastník pozemku, parcelní číslo 2409 v katastrálním území Kobylisy, a vlastník bytových jednotek 1331/24 a 1333/11 v bytovém domě na něm stojícím, zároveň prokazatelně dotčená osoba a tím Odborem územní rozvoje a výstavby Úřadu MČ Praha 8 stanovený účastník demoličního řízení objektu na pozemku parc. č. 2466, 2467, 2636 v katastrálním území Kobylisy, jenž je obsahem této námítky, požadují prostor piazzetty okrskového centra (Včely) Tanvaldská vyřadit z kategorie „Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě“ a ochránit ho jako veřejné prostranství, jak to stanovuje zapsaná Územní studie sídliště Ďáblice v požadavcích - strana 42 v návrhové textové části: *„Ve včele v Tanvaldské ulici zachovat vnitřní veřejné prostranství s prvky zeleně.“*

Odůvodnění

Piazzetta okrskového centra (Včely) ulice Tanvaldská (vyznačeno signálním červeným polygonem ve výkrese) plnila vždy v sídlišti roli veřejného prostranství okrskového centra a je v tomto ohledu nenahraditelná, proto je třeba ji stabilizovat jako veřejné prostranství. Dle zapsané Územní studie sídliště Ďáblice je piazzetta součástí koncepce veřejných ploch-náměstí na sídlišti Ďáblice, v tomto případě jako předprostor okrskového centra lokálního významu. Mezi požadavky v návrhové části (strana 42) územní studie se píše: *„Ve Včele v Tanvaldské ulici zachovat vnitřní veřejné prostranství s prvky zeleně.“*

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030243

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Pravidla pro budovy neodpovídající stanoveným zásadám prostorového uspořádání

Vyjádření

Jako dotčený spoluvlastník pozemku, parcelní číslo 2409 v katastrálním území Kobylisy, a vlastník bytových jednotek 1331/24 a 1333/11 v bytovém domě na něm stojícím na sídlišti Ďáblice, které je typické modernistickou strukturou, požaduji nerelativizovat zásady struktury lokality, které jsou zásadní pro ochranu unikátní koncepce sídliště, změnou v čl. 40 odst. 4. Požaduji vrátit tento odstavec do původní podoby.

Odůvodnění

Zatímco v předchozím návrhu územního plánu bylo možné odchýlit se od zásad struktury pouze ve výjimečných případech, pokud pro danou funkci nemohou typologicky odpovídat, nyní je navržena změna formulace, která umožňuje odchýlit se s odůvodněním jakoukoliv běžně používanou typologií dané funkce.

Zároveň se změkčuje i vymezení funkcí, u kterých je výjimka možná. V podstatě zmizelo jakékoliv vymezení funkce a bylo nahrazenou pouhými příklady.

Tato kombinace může ohrozit hodnotnou strukturu sídliště Ďáblice. Běžnou typologií administrativních staveb jsou totiž jak rozsáhlé monobloky (např. ČSOB Radlická), tak výškové stavby (např. BB centrum). U staveb pro bydlení je běžnou typologií bloková zástavba či výškové bodové domy. Takto změkčená zásada v kombinaci s relativizací zásad modernistické struktury tak potenciálně vrací do hry pro sídliště všechny dosud problematické záměry, kterým bylo dosud úspěšně bráněno, protože je možné je povolit s odůvodněním, že tyto formy jsou pro tyto funkce běžnou typologií.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Jedná se o stavby veřejné vybavenosti a technické či dopravní infrastruktury (stavby ve veřejném zájmu), které mají odlišné typologické a provozní požadavky než běžná městská zástavba. Možnost odůvodněné odchylky od zásad struktury je proto nezbytná a nepředstavuje jejich relativizaci, ale přiměřenou flexibilitu umožňující funkční rozvoj území v souladu s koncepcí MPP. Platí regulativy MPP. Konkrétní stavby budou předmětem navazujících řízení.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030242

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Zásady modernistické struktury v textové části

Vyjádření

Jako dotčený spoluvlastník pozemku, parcelní číslo 2409 v katastrálním území Kobylisy, a vlastník bytových jednotek 1331/24 a 1333/11 v bytovém domě na něm stojícím na sídlišti typickém modernistickou strukturou požadují nerelativizovat zásady modernistické struktury, do které Sídliště Ďáblice spadá a jež jsou zásadní pro ochranu unikátní koncepce sídliště, změnou v čl. 47 odst. 2. Požadují vrátit body C a D do původní podoby. Změkčení pravidel připustit pouze tam, kde to bude uvedeno v kartě lokality, územní studii nebo regulačním plánu.

Odůvodnění

Sídliště Ďáblice je komponované do dvou úrovní – vyšší stavby solitérů bydlení a nižší uzavřené areály občanské vybavenosti. Relativizace této zásady může sídliště poškodit. Pokud v některých územích má být umožněno v modernistické struktuře pracovat i s jiným principem, mělo by být jasně definováno, za jakých podmínek a kde je to možné – aby byly z relativizace jednoznačně vyloučeny případy zachovalé hodnotné koncepce jako Sídliště Ďáblice. Lze se přitom odkázat i na již dokončenou a zapsanou Územní studii Sídliště Ďáblice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel neshledal znění článku 47 odst. 2 písm. c) a d) Metropolitního plánu jako rozvolnění regulativu modernistické struktury.

Návrh Metropolitního plánu vymezuje typy struktur pro zastavitelné stavební lokality a plochy včetně modernistické struktury (07) a stanovuje regulaci těchto struktur. Oproti tomu ÚP SÚ vůbec nestanovuje struktury zástavby, natož jejich regulaci. Regulace v návrhu článku 47 Metropolitního plánu upřesňuje a chrání charakter modernistické struktury.

Možnost nové zástavby je omezena nástrojem parku ve volné zástavbě. Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná.

Výšková regulace je uvedena v rámci čl. 97 až 105 textové části.

U záměrů bude v rámci posuzování souladu s Metropolitním plánem posuzován soulad se stanoveným typem struktury, výškovou regulací a dalšími vymezenými strukturálními regulativy a regulativy způsobu využití, nadto pak ještě soulad s popisem cílového charakteru lokality.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že obavy ohledně relativizace zásad modernistické struktury nejsou oprávněné. Vzhledem k výše uvedenému je zcela bez pochyby, že návrh Metropolitního plánu závazně reguluje a chrání modernistické struktury výrazně více (přísněji) než stávající ÚP SÚ.

Návrh článku 47 již upravován nebude, neboť textace regulativů byla shledána jako přiměřená a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní

očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030246

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2022

Podatel | **VOCEL JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | r22pvp5r

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Zrušení transformační plochy Ládví

Vyjádření

Požaduji zrušit transformační plochu Ládví v navrženém rozsahu, území původní modernistické zástavby sladit funkčními, typovými i výškovými regulativy se zapsanou Územní studií sídliště Ďáblice.

Odůvodnění

Transformační plocha v současném rozsahu nemá zdůvodnění, ani oporu v zapsané Územní studii sídliště Ďáblice, jejíž parametry mají být podkladem pro Metropolitní plán.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP v předmětné ploše vytváří podmínky a rámec pro zajištění přestavby. Vzhledem k poloze na okraji sídliště nedojde k ohrožení stabilizované části lokality. Obytné využití zajišťuje rámec pro širokou paletu možné náplně. Předmětná ÚS Sídliště Ďáblice je v návrhu MPP zohledněna jako jiné studie. Platí, že ÚS je neopominutelným podkladem. Návrh ploch je v souladu s urbanistickou koncepcí. Jde o rozvoj v oblasti stanice metra. Návrh ploch a výškové regulace byl prověřen územní studií Ďáblice. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách

pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030247

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2023

Podatel | **ŠTĚRBA DAVID**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZ7BA

Identifikátor podání Portálu Pražana | r25qimbv

Lokalita | 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti transformačním plochám na Praze 8

Vyjádření

Jako majitel bytové jednotky na Praze 9 nesouhlasím s navrhovanou výstavbou panelových/výškových domů před mým bydlištěm. Zástavba je nepřiměřená charakteru území, výrazně zhorší oslunění, dopravní situaci a kvalitu života v okolí. Žádám o přehodnocení výškové a kapacitní intenzity projektu.

Odůvodnění

Navrhovaná výstavba výškových objektů v těsné blízkosti stávající zástavby výrazně omezuje:

- **osvětlení a oslunění mé nemovitosti,**
- **výhledové poměry,**
- **soukromí,**
- **hlukové zatížení** během stavby i po ní.

Výstavba takové výšky v daném prostoru představuje **nepřiměřený zásah do podmínek zdravého bydlení**, které má územní plán chránit.

Dále se domnívám, že případná výstavba několika patrových budov není v souladu s:

- **Charakterem okolní zástavby**
 - **Kompozicí ulic a veřejného prostoru,**
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně

koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosavadním ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů;

při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak

nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst. 1 NSZ).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže

nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030258

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2025

Podatel | **Inner City Development - Lékařská s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMMTK

Identifikátor podání Portálu Pražana | r2zpceyw

Lokalita | 711, 127

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka výšky podlažnosti domů v ulici Lékařská na Praze 5

Vyjádření**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města****Prahy (Metropolitního plánu)**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Praha, jako pořizovatel Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) veřejnou vyhláškou podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále též jen „**StavZ**“), oznámil veřejné projednání návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmP**“), a to ve dnech 19. 11. a 26. 11. 2025, a současně stanovil lhůtu k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚPmP, a to do 3. 12. 2025.

Namítající v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve stanovené lhůtě uplatňuje a vznáší k Návrhu ÚPmP (Metropolitního plánu) níže uvedenou **námítku**.

Namítající: oprávněný investor Inner City Development – Lékařská s.r.o. IČ 19837038, K Rybníčkům 905/30, 100 00 Praha 10

I.

Vymezení území dotčeného námítkou

Pozemky parc. č. 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/7, 544/54
v katastrálním území Motol, Praha.

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Namítající je smluvním stavu nástavby domu a vlastníkem pozemků parc. č. 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/7, 544/54 v katastrálním území Motol, Praha, jakož i domů č. p. 268 (na pozemku p. č. 544/3), č. p. 269 (na pozemku p. č. 544/4), č. p. 270 (na pozemku p. č. 544/5), č. p. 271 (na pozemku p. č. 544/6), č. p. 272 (na pozemku p. č. 544/7, vše zapsáno na LV č. 1862 k. ú. Motol.

III.

Předmět námítky

Žádáme, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím mj. pozemky p. č. 544/5, 544/6, 544/7, 544/54 (domy č. p. 270, č. p. 271, č. p. 272) k. ú. Motol, byla zvýšena, a to ze 4 na 6; namítající požaduje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).

IV.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se nachází mj. výše uvedené pozemky p. č. 544/5, 544/6, 544/7, 544/54 k. ú. Motol ve čtverci výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 4. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

Na zástavbu domů č. p. 268 – 272 navazuje z obou stran (i na druhé straně ulice Lékařská) vyšší (5 až 6 podlažní) zástavba, a tedy ponechání výškové hladiny 4 i pro domy č. p. 270 – 271 by ponechalo uprostřed této zástavby enklávu neodůvodněně nižších domů – jednalo by se o urbanistický propad výškové hladiny, který by působil v daném místě nepatřičně a rozporně s požadavky na jednotu zástavby daného obytného celku.

Nad zástavbou domů č. p. 268 – 272 v Lékařské ulici se nachází svah, na němž se nachází pavilony nemocnice Na Homolce. Uvedené bytové domy ani dosahují výšky hrany tohoto svahu, nad kterou jsou teprve budovy nemocnice. Je zde nepochybně prostor pro navýšení daných staveb, a to aniž by došlo k narušení výškové

hladiny daného území; naopak navrhovaná výšková regulace (6) povede ke sjednocení stoupající hladiny zástavby po daném svahu.

Je třeba též připomenout, že výše uvedené bytové domy č. p. 268, č. p. 269, č. p. 270, č. p. 271, č. p. 272 tvoří jeden urbanisticko – architektonický celek. Jedná se o řadu bytových domů o stejném urbanisticko – architektonickém provedení. Tuto jednotu je třeba i z tohoto důvodu zachovat. Není tedy žádoucí, aby domy č. p. 268 a 269, nacházející se ve čtverci s výškovou regulací 6, mohly být takto nastaveny (na 6 podlaží) a zbývající domy (č. p. 270, č. p. 271, č. p. 272) nikoli (4 podlaží). To by narušilo vzhled daného obytného celku i daného prostředí (ulice Lékařská) celkově.

Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby umožňují navýšení zastavitelnosti daných pozemků tak, jak je navrhováno, a to aniž by byly narušeny jakékoli veřejné zájmy a hodnoty daného místa. Naopak navrhovaná výšková regulace (4) brání hospodárnému využití daných pozemků, které se nachází v zastavitelné stavební lokalitě, tj. v místě, kam je žádoucí směřovat stavební rozvoj města.

Připomínáme, že stavební zákon ukládá nezbytnost respektování soukromých zájmů (tj. zejména zájmů vlastníků pozemků, jejichž využití reguluje), když požaduje (§ 18 odst. 2) soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. U navrhované výškové regulace daných pozemků (4) není tedy splněna podmínka (zásada) legitimacy a minimalizace zásahu do našich vlastnických práv k těmto výše uvedeným pozemkům, neboť navrhovaná výšková regulace daného místa je omezující, a to aniž by k tomu byly dány zákonné důvody.

Vzhledem k uvedenému namítající žádá, aby podané námítce bylo zcela vyhověno a výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím pozemky p. č. 544/5, 544/6, 544/7, 544/54 k. ú. Motol, byla zvýšena, a to ze 4 na 6.

V Praze dne 27.11. 2025

podpisy

Inner City Development – Lékařská s.r.o.

Michaela Měhýžová – jednatel

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanovit podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný

(aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030259

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2025

Podatel | **Inner City Development - Lékařská s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMMTK

Identifikátor podání Portálu Pražana | r2zpceyw

Lokalita | 711, 127

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka k výšce podlažnosti domů v ulici Lékařská na Praze 5

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města****Prahy (Metropolitního plánu)**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Praha, jako pořizovatel Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) veřejnou vyhláškou podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále též jen „**StavZ**“), oznámil veřejné projednání návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmP**“), a to ve dnech 19. 11. a 26. 11. 2025, a současně stanovil lhůtu k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚPmP, a to do 3. 12. 2025.

Namítající v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve stanovené lhůtě uplatňuje a vznáší k Návrhu ÚPmP (Metropolitního plánu) níže uvedenou **námítku**.

Namítající: oprávněný investor Inner City Development – Lékařská s.r.o. IČ 19837038, K Rybníčkům 905/30, 100 00 Praha 10

I.

Vymezení území dotčeného námítkou

Pozemky parc. č. 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/7, 544/54
v katastrálním území Motol, Praha.

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Namítající je smluvním stavu nástavby domu a vlastníkem pozemků parc. č. 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/7, 544/54 v katastrálním území Motol, Praha, jakož i domů č. p. 268 (na pozemku p. č. 544/3), č. p. 269 (na pozemku p. č. 544/4), č. p. 270 (na pozemku p. č. 544/5), č. p. 271 (na pozemku p. č. 544/6), č. p. 272 (na pozemku p. č. 544/7, vše zapsáno na LV č. 1862 k. ú. Motol.

III.**Předmět námítky**

Žádáme, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím mj. pozemky p. č. 544/5, 544/6, 544/7, 544/54 (domy č. p. 270, č. p. 271, č. p. 272) k. ú. Motol, byla zvýšena, a to ze 4 na 6; namítající požaduje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).

Odůvodnění**Odůvodnění námítky**

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se nachází mj. výše uvedené pozemky p. č. 544/5, 544/6, 544/7, 544/54 k. ú. Motol ve čtverci výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 4. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

Na zástavbu domů č. p. 268 – 272 navazuje z obou stran (i na druhé straně ulice Lékařská) vyšší (5 až 6 podlažní) zástavba, a tedy ponechání výškové hladiny 4 i pro domy č. p. 270 – 271 by ponechalo uprostřed této zástavby enklávu neodůvodněně nižších domů – jednalo by se o urbanistický propad výškové hladiny, který by působil v daném místě nepatřičně a rozporně s požadavky na jednotu zástavby daného obytného celku.

Nad zástavbou domů č. p. 268 – 272 v Lékařské ulici se nachází svah, na němž se nachází pavilony nemocnice Na Homolce. Uvedené bytové domy ani dosahují výšky hrany tohoto svahu, nad kterou jsou teprve budovy nemocnice. Je zde nepochybně prostor pro navýšení daných staveb, a to aniž by došlo k narušení výškové

hladiny daného území; naopak navrhovaná výšková regulace (6) povede ke sjednocení stoupající hladiny zástavby po daném svahu.

Je třeba též připomenout, že výše uvedené bytové domy č. p. 268, č. p. 269, č. p. 270, č. p. 271, č. p. 272 tvoří jeden urbanisticko – architektonický celek. Jedná se o řadu bytových domů o stejném urbanisticko – architektonickém provedení. Tuto jednotu je třeba i z tohoto důvodu zachovat. Není tedy žádoucí, aby domy č. p. 268 a 269, nacházející se ve čtverci s výškovou regulací 6, mohly být takto nastaveny (na 6 podlaží) a zbývající domy (č. p. 270, č. p. 271, č. p. 272) nikoli (4 podlaží). To by narušilo vzhled daného obytného celku i daného prostředí (ulice Lékařská) celkově.

Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby umožňují navýšení zastavitelnosti daných pozemků tak, jak je navrhováno, a to aniž by byly narušeny jakékoli veřejné zájmy a hodnoty daného místa. Naopak navrhovaná výšková regulace (4) brání hospodárnému využití daných pozemků, které se nachází v zastavitelné stavební lokalitě, tj. v místě, kam je žádoucí směřovat stavební rozvoj města.

Připomínáme, že stavební zákon ukládá nezbytnost respektování soukromých zájmů (tj. zejména zájmů vlastníků pozemků, jejichž využití reguluje), když požaduje (§ 18 odst. 2) soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. U navrhované výškové regulace daných pozemků (4) není tedy splněna podmínka (zásada) legitimacy a minimalizace zásahu do našich vlastnických práv k těmto výše uvedeným pozemkům, neboť navrhovaná výšková regulace daného místa je omezující, a to aniž by k tomu byly dány zákonné důvody.

Vzhledem k uvedenému namítající žádá, aby podané námítky bylo zcela vyhověno a výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím pozemky p. č. 544/5, 544/6, 544/7, 544/54 k. ú. Motol, byla zvýšena, a to ze 4 na 6.

V Praze dne 27.11. 2025

podpisy

Inner City Development – Lékařská s.r.o.

Michaela Měhýžová – jednatel

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanovit podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný

(aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3030264

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2027

Podatel | **Michal Jelínek**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ81P9

Identifikátor podání Portálu Pražana | r4k4tbbx

Lokalita | 273

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Reklasifikovat pozemek parc. č. 189/1 jako rozvojovou obytnou plochu doplňující stávající vesnickou strukturu

Vyjádření

Vyjmout příslušnou část pozemku parc. č. 189/1 z plochy veřejné vybavenosti 800/273/2012 a zařadit jej mezi zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

typ struktury: vesnická struktura

způsob využití: obytná

míra využití:

Zmax: 35 %

Zz: 20 %

Vz: 2,0

Odůvodnění

1. Cílový charakter lokality 273 / Benice je obytný v rámci vesnické struktury

Dokumentace lokality stanoví, že území Benic má být rozvíjeno jako obytná vesnická struktura.

Primárním záměrem je doplnění obytné zástavby, nikoli umístování rozsáhlé občanské vybavenosti.

Rezerva OV na pozemku 189/1 není v souladu s deklarovaným cílovým charakterem lokality. Lokalita není určena jako nosná plocha pro velké kapacitní zařízení OV.

2. Rezerva veřejné vybavenosti 800/273/2012 nemá žádný reálný ani koncepční podklad

Rezerva:

není investičně připravena,

není plánována MČ Praha–Benice,

neexistuje pro ni studie, projekt ani financování,

není uvedena v rozvojových dokumentech obce.
Jedná se o historickou a neodůvodněnou rezervu, která blokuje rozvoj pozemku a neplní žádnou reálnou funkci.

3. Lokalizace OV na pozemku 189/1 je v rozporu s principy umisťování občanské vybavenosti v MPP

Zařízení OV se dle principů MPP umísťují:

do center lokalit,
na přirozená veřejná prostranství,
do míst s nejvyšší pěší prostupností.

Pozemek 189/1:

je okrajový,
nenavazuje na jádro obce,
nemá logickou polohu pro OV většího rozsahu.

Tato rezerva proto odporuje základním urbanistickým zásadám.

4. VPS 916-800/273/2012 je nepřiměřená a neodůvodněná

Vymezuje povinnost umožnit OV a dává městu předkupní právo.

VPS však:

není investičně připravena,
není pro ni doložen veřejný zájem,
není navržena v místě vhodném pro OV,
není provázána s plánováním obce.

Představuje tedy nepřiměřený zásah do vlastníka a nesplňuje test proporcionality.

5. Pozemek již plní rekreační a komunitní funkce díky areálu Park Holiday

Na pozemku a v jeho bezprostředním okolí se nachází:

hotel,
wellness služby,
sportovní zařízení,
veřejně přístupné rekreační funkce.

Tyto služby již významně přispívají k vybavenosti obce, takže další OV tohoto typu zde není potřebná.

6. Blízké rozvojové plochy (např. 414/273/5018) určují vhodný model využití pozemku

Tyto plochy mají:

vesnickou strukturu,
obytný charakter,
jasně stanovené parametry Z_{max} / Z_z / V_z .

Zařazení pozemku 189/1 do stejné kategorie je:

logické,
koncepční,
v souladu s MPP,
a podporující celkové řešení lokality.

7. Pozemek má přirozené předpoklady pro obytný rozvoj

Důvody:

návaznost na obytné území,
dostatečná plocha pro obytný soubor,
nízké dopravní zatížení,

příhodná morfologie,
návaznost na rekreační funkce Park Holiday.
To jej předurčuje pro roli rozvojové obytné plochy.

8. Překlasifikování pozemku přináší přínos pro obec i pro územní plánování

Návrh:

posiluje obytnou strukturu Benic,
naplňuje záměry MPP,
umožňuje přiměřený rozvoj území,
ruší nerealistické a neodůvodněné rezervy,
respektuje vesnický charakter sídla,
zvyšuje využitelnost území.

VI. Shrnutí

Navrhují:

Vyjmout pozemek z rezervy OV 800/273/2012

Zrušit VPS 916-800/273/2012

Zařadit pozemek mezi „zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající vesnickou strukturu“ – způsob využití: obytná – Zmax: 35 %, Zz: 20 %, Vz: 2,0

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze nové vymezení veřejně prospěšné stavby občanského vybavení, tj. nikoliv úprava stavebního bloku ve vesnické struktuře, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030265

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2027

Podatel | **Michal Jelínek**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ81P9

Identifikátor podání Portálu Pražana | r4k4tbbx

Lokalita | 273

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zrušit vymezení VPS 916-800/273/2012

Vyjádření

Zrušit vymezení VPS 916-800/273/2012 na pozemku parc. č. 189/1

Odůvodnění

1. Cílový charakter lokality 273 / Benice je obytný v rámci vesnické struktury

Dokumentace lokality stanoví, že území Benic má být rozvíjeno jako obytná vesnická struktura.

Primárním záměrem je doplnění obytné zástavby, nikoli umístování rozsáhlé občanské vybavenosti.

Rezerva OV na pozemku 189/1 není v souladu s deklarovaným cílovým charakterem lokality. Lokalita není určena jako nosná plocha pro velké kapacitní zařízení OV.

2. Rezerva veřejné vybavenosti 800/273/2012 nemá žádný reálný ani koncepční podklad

Rezerva:

není investičně připravena,

není plánována MČ Praha–Benice,

neexistuje pro ni studie, projekt ani financování,

není uvedena v rozvojových dokumentech obce.

Jedná se o historickou a neodůvodněnou rezervu, která blokuje rozvoj pozemku a neplní žádnou reálnou funkci.

3. Lokalizace OV na pozemku 189/1 je v rozporu s principy umístování občanské vybavenosti v MPP

Zařízení OV se dle principů MPP umísťují:

do center lokalit,

na přirozená veřejná prostranství,

do míst s nejvyšší pěší prostupností.

Pozemek 189/1:

je okrajový,
nenavazuje na jádro obce,
nemá logickou polohu pro OV většího rozsahu.
Tato rezerva proto odporuje základním urbanistickým zásadám.
4. VPS 916-800/273/2012 je nepřiměřená a neodůvodněná
Vymezuje povinnost umožnit OV a dává městu předkupní právo.
VPS však:
není investičně připravena,
není pro ni doložen veřejný zájem,
není navržena v místě vhodném pro OV,
není provázána s plánováním obce.
Představuje tedy nepřiměřený zásah do vlastníka a nesplňuje test
proporcionality.
5. Pozemek již plní rekreační a komunitní funkce díky areálu Park
Holiday
Na pozemku a v jeho bezprostředním okolí se nachází:
hotel,
wellness služby,
sportovní zařízení,
veřejně přístupné rekreační funkce.
Tyto služby již významně přispívají k vybavenosti obce, takže další
OV tohoto typu zde není potřebná.
6. Blízké rozvojové plochy (např. 414/273/5018) určují vhodný model
využití pozemku
Tyto plochy mají:
vesnickou strukturu,
obytný charakter,
jasně stanovené parametry Z_{max} / Z_z / V_z .
Zařazení pozemku 189/1 do stejné kategorie je:
logické,
konceptní,
v souladu s MPP,
a podporující celkové řešení lokality.
7. Pozemek má přirozené předpoklady pro obytný rozvoj
Důvody:
návaznost na obytné území,
dostatečná plocha pro obytný soubor,
nízké dopravní zatížení,
příhodná morfologie,
návaznost na rekreační funkce Park Holiday.
To jej předurčuje pro roli rozvojové obytné plochy.
8. Překlasifikování pozemku přináší přínos pro obec i pro územní
plánování
Návrh:
posiluje obytnou strukturu Benic,
naplňuje záměry MPP,
umožňuje přiměřený rozvoj území,
ruší nerealistické a neodůvodněné rezervy,
respektuje vesnický charakter sídla,

zvyšuje využitelnost území.

VI. Shrnutí

Navrhují:

Vyjmout pozemek z rezervy OV 800/273/2012

Zrušit VPS 916-800/273/2012

Zařadit pozemek mezi „zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající vesnickou strukturu“ – způsob využití: obytná – Zmax: 35 %, Zz: 20 %, Vz: 2,0

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plocha byla komplexně prověřena a je dlouhodobě vyhodnocena jako vhodná pro pokrytí budoucích potřeb občanské vybavenosti.

Vymezení plochy občanské vybavenosti proběhl v kontinuitě se ÚP SÚ, kde je vymezena plocha VV. Také dle ÚP SÚ je zde vymezena veřejně prospěšná stavba 25|VS|16 - Benice - základní škola, mateřská škola.

ÚP SÚ představuje koncepční nástroj, jehož účelem není reflektovat aktuální finanční možnosti jednotlivých investorů či veřejné správy, ale vymezovat dlouhodobé potřeby území a vytvářet podmínky pro jejich naplnění. Vymezení ploch veřejné (občanské) vybavenosti vychází např. z demografického vývoje a potřeby zajistit odpovídající veřejnou infrastrukturu, nikoliv z aktuální připravenosti konkrétních projektů. Skutečnost, že v současné době není připraven projekt ani zajištěno jeho financování, nemůže být samo o sobě důvodem pro změnu využití území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030298

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2029

Podatel | **WERNEROVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ360

Identifikátor podání Portálu Pražana | r5i2zasq

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zařadit pozemek parc. č. 2398 v k.ú Zbraslav v Metropolitním plánu hl. m. Prahy z nezastavitelná lokality „912 / Lipence – Zbraslav“ do zastavitelné stavební lokality „261 / Baně“.

Vyjádření

Zařadit pozemek parc. č. 2398 v k.ú Zbraslav v Metropolitním plánu hl. m. Prahy z nezastavitelná lokality „912 / Lipence – Zbraslav“ do zastavitelné stavební lokality „261 / Baně“.

Odůvodnění

1) Chybná nebo neodůvodněná nezastavitelnost – pozemek „vykousnutý“

Pozemek parc. č. 2398 je v návrhu MPP vymezen jako nezastavitelný, přitom okolní parcely se stejnými limity jsou vymezeny coby zastavitelné. Tento stav vytváří izolovanou plochu uprostřed zastavitelného území, tzv. „vykousnutí“, a není odůvodněný ani metodicky konzistentní a zakládá nerovné zacházení s vlastníky sousedních pozemků. Charakter pozemku není odlišný od sousedních parcel na západě, jihu a východě.

Jihovýchodně od pozemku parc. č. 2398 návrh MPP na základě hranice zastavěného území posouvá dosti zřetelně hranici zastavitelného území na úkor ploch zeleně (ZMK, PS ve stávajícím územním plánu) přes mnoho parcel, a to zřejmě i z důvodu zde umístěných staveb. Nicméně i na pozemku parc. č. 2398 se již nachází drobná stavba (kůlna/garáž) a pozemek je oplocený, tedy zjevně nejde o veřejně přístupnou ani užívanou zeleň.

2) Ochranné pásmo vedení není důvodem pro nezastavitelnost

Přes pozemek vede nadzemní vedení, stejné vedení nicméně zasahuje okolní pozemky, které jsou zastavitelné. Ochranné pásmo lze respektovat regulačními podmínkami: odstupy staveb, umístění mimo projekci vodičů. Ochranné pásmo není důvodem k vyloučení zastavitelnosti.

3) Přístup k pozemku z veřejné komunikace lze legálně zajistit

Pozemek má plnohodnotný přístup ze západu i z jihu, stejně jako okolní plochy zařazené do zastavitelnosti. Z jihu lze přístup technicky vyřešit přes stávající pěšinu/cestu podél Strakonické, kterou fakticky využívají vlastníci okolních parcel. Přístup ze západu je technicky řešitelný přes sousední parcelu, kde je možné dohodnout zřízení přístupového pásu (služebnost chůze a jízdy), jelikož majitelky pozemku parc. č. 2398 a 2401/1, oba v k.ú. Zbraslav, jsou sestry. Šířkové poměry umožňují dodržet požadavky pro průjezd vozidel IZS. Absence formální služebnosti či právního zajištění přístupu není překážkou pro koncepční zařazení parcely mezi zastavitelné plochy.

4) Účelové vyčlenění jako zeleň není odůvodněné

Navržená plocha zeleně na pozemku č. 2402 není opodstatněná, protože:

- pozemek nevykazuje žádné hodnoty přírodního, krajinářského nebo ekologického charakteru – není ani ovocným sadem ani veřejně přístupnou městskou parkovou plochou (při severní straně směrem do volné krajiny je oplocen);
- zastavitelnost pozemku nepoškozuje koncepci zeleně (protože ta už tam stejně není – je to oplocený dvůr);
- návrh ignoruje faktické využití a okolní zastavitelnou zástavbu;
- územní plán nesmí ukládat veřejně prospěšnou zeleň na úkor jediného vlastníka bez řádného odůvodnění a adekvátní kompenzace.

5) Urbanistická logika území vyžaduje sjednocení regulace

Vyřazení parcely č. 2398 z zastavitelných parce vytváří urbanisticky nesouvislou „díru“ a znamená nelogické narušení kompaktní hranice zastavitelnosti, bez jakéhokoli krajinářského, urbanistického či provozního opodstatnění, a zhoršuje logiku rozvoje oblasti.

Sjednocení nezakládá nový rozvoj, pouze „opravuje nelogický tvar“.

6) Návrh je v souladu s koncepcí MPP

Úprava zastavitelnosti parcely odpovídá charakteru okolního území, nezvyšuje dopravní zátěž a respektuje ochranná pásma. Technické detaily lze řešit v navazujících stupních projektové dokumentace.

7) Námitku podávám i s ohledem na své vlastnické právo a věcný zájem

Ačkoli se upravený návrh Metropolitního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává v rozsahu těchto úprav – měněných částí, v rámci projednávaného MPP jsem žádnou připomínku ani námitku ještě neuplatňovala. Za druhé coby vlastník pozemku parc. č. 2398 mám věcný zájem na tom, aby zvýšení hluku a dopravní zátěže či vyšší zastínění zahrady po zastavitelnosti okolních pozemků dramaticky nesnižovala využitelnost mého pozemku, zůstane-li nezastavitelným, a i proto námitku podávám.

Návrh řešení

1. Zařadit pozemek parc. č. 2398 v k.ú Zbraslav přiřazením do lokality „261 / Baně“. mezi zastavitelný stavební s vesnickým typem struktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030302

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2031

Podatel | **Spolumajitelé Soutok s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZDT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | r5vt62qv

Lokalita | 692

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti cílovému charakteru lokality č. 692 Peluněk „zastavitelná, stabilizovaná rekreační lokalita rekreační vybavenosti se strukturou areálu vybavenosti“.

Vyjádření

Požaduji změnit cílový charakter a způsob využití lokality č. 692 Peluněk na: „**zastavitelná obytná lokalita v záplavovém území kategorie A určená k ochraně**“, s umožněním **způsobu využití pro obytné stavby** s respektováním podmínek ochrany v rámci zóny záplavového území.

Odůvodnění

Navržený cílový charakter neodpovídá reálnému využití území, ani jeho dlouhodobému historickému vývoji. Proto společnost Spolumajitelé Soutok s.r.o. žádá, aby byl cílový charakter lokality změněn na „**zastavitelnou obytnou lokalitu v záplavovém území kategorie A určenou k ochraně**“.

Lokalita Peluňek nacházející se v severovýchodní části Zbraslavi je, pokud jde o stavby v ní umístěné, využívána nikoli k rekreačním účelům, ale k **trvalému a sezónnímu bydlení**, stejně jako se v ní nacházejí obchodní a lehkovýrobní prostory (Truhlářství S.a.m. S.r.o., prodejna Equestrians, tetovací studio CHRISPINK). K rekreačním účelům slouží přítomné golfové hřiště, což však nelze považovat za prvek, který by měl určující vliv na charakter celé lokality 692 - Peluněk.

Lokalita 692 - Peluněk tvoří přechodovou zónu mezi kompaktní městskou strukturou a volnější krajinnou matricí. V území se nachází **stávající obytné objekty**, které jsou de facto užívány jako bytové domy, rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Tato funkce je stabilizovaná. Stejně tak se zde nachází hospodářské objekty. Zařazení lokality mezi „areály rekreační vybavenosti“ tak

nereflektuje faktický stav ani skutečné potřeby zdejších obyvatel a brání využití potenciálu této lokality stát se citlivě rozvíjenou částí Zbraslavi, která by přirozeně navázala na stávající objekty a posílila charakter míst na rozhraní města a krajiny.

Peluňek má charakter **venkovského osídlení s bytovými domy**, jehož struktura je dlouhodobě kontinuální a nevznikla jako účelové rekreační zázemí. Zástavba v lokalitě odpovídá tradičnímu obytnému typu – včetně měřítka staveb, parcelace, způsobu užívání i vztahů k okolní krajině. Historický vývoj nezakládá důvod pro kategorizaci území jako rekreačního areálu; naopak podporuje jeho zařazení do obytného charakteru.

Výše popsaný stávající charakter lokality 592 – Peluňek přitom vyplývá i ze stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, dle kterého se tato lokalita nachází v ploše s funkčním regulativem využití SV – všeobecně smíšené umožňující umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Klasifikace jako rekreační areál by znamenala **nepřiměřené zásahy do práv stávajících vlastníků**, např. omezení při údržbě a obnově stávajících objektů, komplikace při legalizaci existujícího využití či nesoulad s faktickým charakterem staveb. Navržené řešení tak nezajišťuje stabilitu a předvídatelnost územního plánování a je ve zjevném rozporu se základní zásadou územního plánování, a to zásadou kontinuity.

Požadavek na změnu cílového charakteru na „zastavitelnou obytnou lokalitu v záplavovém území kategorie A určenou k ochraně“ respektuje skutečnost, že lokalita leží v záplavovém území, a zároveň umožňuje **legitimní a regulované využívání stávajících obytných staveb**. Tento charakter je v souladu s cíli ochrany území, protože nepředpokládá rozsáhlé nové zástavby, ale umožňuje přiměřený rozvoj a zachování dlouhodobé obytné funkce v souladu s požadavky na protipovodňová opatření.

Navrhovaná úprava je v souladu s deklarovanými principy Metropolitního plánu, zejména se zásadou zachování a rozvoje **stabilizovaných struktur** a respektu k **existujícímu charakteru území**. Zařazení lokality jako rekreační vybavenosti je v rozporu s těmito zásadami, protože ignoruje skutečnou urbanistickou a sociální strukturu Peluňku a neumožňuje dále nijak rozvíjet funkce, které jsou v této lokalitě již dnes hojně zastoupeny.

Zařazení mezi „zastavitelné obytné lokality v záplavovém území určené k ochraně“ umožní nastavit přiměřené limity pro využití území,

včetně možnosti stanovit podmínky výstavby v závislosti na povodňovém riziku.

Přiřazením cílového charakteru zastavitelná, stabilizovaná rekreační lokalita rekreační vybavenosti se strukturou areálu vybavenost lokalitě 692 Peluněk je MPP významně a nepřiměřeně omezováno vlastnické právo společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., který vylučuje realizaci podatelem zamýšleného projektu soudržného a obytného prostředí na jeho pozemcích dle zpracované urbanisticko-architektonické studie území Peluňku.

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

– „[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z výše citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v **nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle**. Návrh MPP tyto limity zásahu v lokalitě 692 – Peluněk v žádném případě nenaplnuje, když není vůbec zřejmé, proč se takto podstatně odchyluje od stávající územně plánovací regulace a zejména stávajícího v lokalitě existujícího charakteru území. Takovou úpravu podatel považuje za **projev svévole, která je obecně ve veřejné správě vyloučena**.

Pokud by byl přijat Upravený návrh ÚP v současně navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě Rozšíření koridoru a vymezení Pozemků v ploše NZ „Plochy zemědělské“ naplněny.

V této souvislosti společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o. upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, sp. zn. 2 As 317/2018-35, který zdůrazňuje nepřipustnost svévole i při politickém rozhodování:

– „Výše uvedená zdrženlivost, vztahující se i k posuzování vhodnosti funkčního využití té které lokality, však nebrání správním soudům posoudit, „zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně **nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný excés, šikanu apod. (krok 5 algoritmu přezkumu)**“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).“

– Jak již Nejvyšší správní soud shora uvedl, je zásadně věcí autonomního politického uvážení obce (samozřejmě v mezích limitů daných zejména zákonem a nadřazenými nástroji územního plánování), jakým způsobem uspořádá své území. **Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné.** Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí **musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.**

Z výše citovaného rozsudku jasně vyplývá, že i když neexistuje veřejné subjektivní právo jednotlivce (vlastníka) na zařazení jeho pozemků do zastavitelného území, nejsou-li splněny všechny podmínky pro takový postup uvedené v rozsudku, je to důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotyčným zásahem do vlastnického práva souvisí.

Podatel je přesvědčen, že pro stanovení cílového charakteru lokality 692 – Peluněk jako zastavitelná, stabilizovaná rekreační lokalita rekreační vybavenosti se strukturou areálu vybavenosti již nyní neexistuje žádný legitimní důvod a toto nezařazení je významným zásahem do vlastnických práv podatele, vyvolaným bez jakéhokoli věcného důvodu, bez zohlednění faktického stavu území a představuje zjevnou svévoli. Pokud bude v této podobě MPP schválen a nebude vyhověno požadavku podatele na změnu cílového charakteru lokality 692 – Peluněk na zastavitelnou obytnou lokalitu v záplavovém území kategorie A určená k ochraně, půjde minimálně v části týkající se pozemků ve vlastnictví podatele o nezákonný

správní akt. V té části, ve které bude MPP shledán nezákonným, může být zrušen.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že způsob využití ani cílový charakter lokality není měněná část. Možnost využívání tohoto území je zásadně omezena záplavovým územím, proto není žádoucí umožnit bydlení.

Námítka

ID 3030315

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2035

Podatel | **HAMRAL ČESTMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ58C

Identifikátor podání Portálu Pražana | r95s5ara

Lokalita | 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Doplnění 085/Terminál Sever o p.č.1729/78

Vyjádření

Navrhuji přičlenění pozemku p.č.1729/78 do potenciálně zastavitelné, rozvojové, obytné lokality **085/ Terminál Sever** se strukturou hybridní.

Odůvodnění

Tento pozemek (p. č. 1729/78) byl již v rámci **Prověřovací urbanistické a dopravní studie Terminálu VRT Praha Sever a návazných území** navržen k zastavění. (**2024 UNIT architekti**). Vzhledem k navrhované železniční stanici v blízkém okolí tohoto pozemku by toto rozšíření lokality 085/Terminál Sever stálo za úvahu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, došlo v širším okolí daného pozemku k mnoha úpravám, avšak nedošlo k úpravě využití daného pozemku ani k úpravě začlenění daného pozemku do nezastavitelné rekreační lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a §

19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030317

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2036

Podatel | **ŠIMÁK JAROSLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLQXL

Identifikátor podání Portálu Pražana | r9dj3k6

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Metropolitní plán Řeporyje

Vyjádření

K navrhovanému si dovoluujeme sdělit následující.

V souladu s novým stavebním zákonem č.283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme ke konceptu Metropolitního plánu hlavního města Prahy následující námítku spočívající v nesouhlasu s umístěním funkční plochy označené jako leso-zemědělská krajina.

Odůvodnění

Koncept nového Metropolitního plánu nerespektuje stávající stav v území (stávající Územní plán), který umožňuje využití dané plochy pro VS - výroba, skladování a distribuci s územní rezervou OV-C - všeobecně obytné. Žádáme tedy, aby k tomuto aktuálnímu stavu bylo přihlédnuto i v novém Metropolitním plánu.

Dále si dovoluujeme upozornit na již existující Podkladovou studii - Řeporyje Západ z května roku 2022, jež byla zpracována ARCHUM ARCHITEKTI a je umístěna na webu městské části Praha Řeporyje:

<https://www.prahareporyje.cz/samosprava/strategicke-plany-a-studie/strategicka-rozvojova-studie-reporyje-zapad-2024>

Zde je na dotčených pozemcích v různých etapách plánovaná výstavba.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek

využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3030318

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2037

Podatel | **Rezidence Pragovka, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZTS

Identifikátor podání Portálu Pražana | r9eum45e

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rezidence Pragovka - Námítka k článku 167 Textové části -
Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030872

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2037

Podatel | **Rezidence Pragovka, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZVHS

Identifikátor podání Portálu Pražana | u7tpji9f

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | OS Praga - Občanská vybavenost vymezená bodem (návrh)

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s pozicí značky Občanská vybavenost vymezená bodem (návrh), která je na pozemcích podatele vyznačena. Podatel požaduje odstranění anebo přesunutí daného bodu (značky) a plochy, kterými je na jeho pozemcích vymezena plocha občanské vybavenosti a uvést polohu a hodnotu požadované plochy do souladu s pravomocným územním rozhodnutím.

Odůvodnění

Pozemky podatele tvoří dle upraveného návrhu Metropolitního plánu zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury č. 411/141/2285 a 411/141/2458.

Podatel v legitimním očekávání v zachování stávající využitelnosti svých pozemků dle platného územního plánu činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k výstavbě stavebního záměru „Obytný soubor Praga“ s převažující funkcí bydlení.

Záměr sestává z 16 -ti bytových objektů a samotného objektu občanské vybavenosti – mateřské školy, který je na přiložené situaci značený jako OBJEKT „Q“ a je umístěný v severovýchodní části území. Součástí záměru jsou také prostory pro stravovací zařízení (v objektu F), zdravotnické zařízení (v objektu K) obchod a služby (v objektu E), hřiště a také herní prvky. Ve vztahu k záměru bylo dne 28. 11. 2018 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy. Předmětné závazné stanovisko je součástí této námítky jako její příloha. Pro záměr bylo dne 25. 6. 2019 vydáno územní rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ Praha 15, které nabylo právní moci dne 20.9.2020 (v příloze).

Bylo započato s využitím území podle pravomocného územního rozhodnutí. Podle tohoto územního rozhodnutí a navazujících stavebních povolení byly zahájeny stavební práce (oznámení na stavební úřad v příloze).

Jak bylo uvedeno výše, součástí záměru je mj. mateřská škola o maximální výměře 1040 m² HPP, jejíž umístění a výstavba jsou výsledkem jednání a dohody s městskou částí Praha 15 a představují příspěvek podatele k rozvoji občanské vybavenosti v dané lokalitě. Na důkaz této dohody podatel přikládá smlouvu o smlouvě budoucí kupní, uzavřenou mezi podatelem a městskou částí Praha 15, z níž jednoznačně vyplývá, že dohoda o budoucím předání mateřské školy do vlastnictví Městské části Praha 15 byla skutečně uzavřena a závazně sjednána.

Tato dohoda reflektuje skutečné potřeby území a byla zohledněna jak v závazném stanovisku Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy, tak ve výše uvedeném územním rozhodnutí. Oba tyto dokumenty tedy počítají se zájmově vyváženou a funkčně přiměřenou podobou občanské vybavenosti, která byla navržena, projednána i odsouhlasena.

Oproti výše uvedenému však upravený návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost pozemků podatele, když na nich nově, oproti stávajícímu územnímu plánu, zakresluje v jihozápadní části území Občanskou vybavenost vymezenou bodem (návrh) č. 800/141/1568, která v okolí 100 metrů od bodu vyžaduje umístit občanskou vybavenost o minimální rozloze 5000 m². Uvedená pozice výměrou ani svým poloměrem neodpovídá parametrům výše uvedeného územního rozhodnutí.

Podatel proto požaduje zrušení, nebo přesunutí této značky a úpravu jejích parametrů, a to tak, aby byla zachována koncepce stávajícího územního plánu, jakož i koncepce územního využití vyplývající ze souhlasných stanovisek, pravomocného územního rozhodnutí, pravomocných stavebních povolení a uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní s MČ Praha 15 (k objektu mateřské školy).

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným touto námitkou podal současně i námitku proti odlišnému stanovení prvků tzv. uličního napojení, která s touto námitkou souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání a po zvážení soukromých a veřejných zájmů byla vymezena značka veřejného

vybavení. Toto vymezení bylo vnímáno jako kompenzace zhodnocení pozemků, které ve ÚP SÚ jsou součástí nezastavitelného území a plochy IZ - izolační zeleně.

Obdobná situace nastala dle pořizovatele na jihovýchodě území, kde je ve ÚP SÚ také vymezena plocha IZ. V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezena městská parková plocha zahradní. Tato zelená plocha zajišťuje odhlučnění stabilizovaného území v lokalitě Na Groši. Území v západní části TR plochy byla vyhodnocena jako přeměna na transformační plochu a zatížení bodovou značkou pro občanskou vybavenost jako vhodnější forma, vzhledem k poloze u městské třídy a celkové transformace plochy.

Pokud v daném území je pro daný záměr, který odpovídá ÚP SÚ, již započato řízení, je možné využít článek č. 167 textové části pro nedokončené záměry.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030873

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2037

Podatel | **Rezidence Pragovka, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZVHS

Identifikátor podání Portálu Pražana | u7tpji9f

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | OS Praga - Občanská vybavenost vymezená bodem (návrh)

- Pěší propustnost území

Vyjádření

Podatel požaduje aktualizovat pozice prvků uličního napojení tak, aby respektovaly záměr schválený pravomocným územním rozhodnutím.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu nerespektuje pěší propustnost území ani projektovou dokumentaci záměru „Obytný soubor Praga“, ke kterému Podatel disponuje pravomocným územním rozhodnutím, neboť pěší propustnost vymezuje odlišně od stavu stanoveného v pravomocném územním rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ Praha 15 ze dne 25. 6. 2019 (v příloze). V návaznosti na toto územní rozhodnutí bylo vydáno dne 5. 10. 2021 stavební povolení na Komunikace (v právní moci od 9. 11. 2021) s tím, že jejich realizace byla dne 10. 10. 2023 zahájena. Stavební povolení a oznámení o zahájení prací přikládáme přílohou této námítky.

Tato rozhodnutí odpovídají stavu schválenému v projektové dokumentaci, která byla zpracována v souladu s požadavky městské části Praha 15 i orgánů územního plánování a plně respektuje potřebnou pěší propustnost v území. Pěší trasy, průchody a napojení byly navrženy tak, aby podporovaly přirozenou prostupnost, odpovídaly charakteru území a byly funkčně provázány s okolní urbanistickou strukturou. Tyto prvky byly řádně projednány a zahrnuty do dokumentace, která byla následně podrobena správnímu řízení a Úřadem městské části Praha 15 schválena vydáním pravomocného územního rozhodnutí. Předmětné územní rozhodnutí a stavební povolení jsou součástí této námítky jako její přílohy.

Pro úplnost podatel uvádí, že k jeho záměru bylo dne 28. 11. 2018 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje

Magistrátu hl. města Prahy. Předmětné závazné stanovisko je součástí této námítky jako její příloha taktéž.

Návrh Metropolitního plánu zobrazuje v dotčené lokalitě prvky tzv. „uličního napojení“ ve zcela odlišném zakreslení, které neodpovídá stavu schválenému v projektové dokumentaci. Metropolitní plán tak pracuje s neaktuálními informacemi, čímž vytváří nesoulad s pravomocným územním rozhodnutím a také s pravomocným stavebním povolením. Podatel proto požaduje, aby byly tyto prvky Metropolitního plánu aktualizovány a uvedeny do souladu se stavem vyplývajícím z pravomocného územního rozhodnutí a pravomocného stavebního povolení, které musí být respektovány v rámci územního plánování.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námítkou podal současně i námítku proti navrhovanému regulativu Občanská vybavenost vymezená bodem (návrh).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava výškové regulace, konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava v podobě vymezení nových ulic za pomoci prvku „uliční napojení“, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že pokud v území požadavku bylo pro daný záměr zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné aplikovat článek 167 - Nedokončené záměry textové části MPP.

Námítka

ID 3030322

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2039

Podatel | **Mgr. Marek Havránek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KC6

Identifikátor podání Portálu Pražana | rcdjg5vi

Lokalita | 549, 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 549/Sidliště Horní X 062/Chodov komerce

Vyjádření

Jsem vlastníkem nemovitosti - bytu na adrese Košířova 2285/4, Praha 4. Jako vlastníkm stavby dotčené návrhem řešení metropolitního plánu podávám námítky proti lokalitě 062/Chodov komerce Z (03) O (S) :

1) nesouhlasím s umělým rozdělením lokality Horní Roztyly mezi 549/Sidliště Horní Roztyly a 062/Chodov komerce. Žádám, aby vyznačená část byla součástí lokality 549/Sidliště Horní , ke které náleží.

Odůvodnění

ad 1) Sidliště Horní Roztyly bylo stavěno jako jeden kompaktní celek. Tomu odpovídala i komunikační síť. Návrh metropolitního plánu tento celek nerespektuje. Pokud část sídliště Horní Roztyly přiřazuje k lokalitě 062/Chodov komerce, jedná se o nelogický krok. Vyznačená část je přístupná pouze ulicí Kloknerova přes sídliště a od zóny 062/Chodov komerce je oddělena 4-proudou komunikací a dopravně není nijak provázána kromě lávky pro pěší. Výstavba v části 062/Chodov komerce v lokalitě Horní Roztyly zásadně ovlivňuje sídliště Horní Roztyly, proto lokalita musí tvořit jeden funkční celek a respektovat přirozené hranice lokality.

ad 2) Výšková regulace podlažnost 27 se do dané lokality nehodí. V okolí nejsou žádné podobně vysoké budovy. Maximální podlažnost v okolí je 6, ve vzdálenějším okolí 12. I obchodní centrum Westfield Chodov jako přirozené centrum oblasti ležící na stanici metra má maximální podlažnost 6. Není žádný důvod kromě vyhovění několikalété snaze developera o takovouto výstavbu, aby byla tato část sídliště takto nadlimitně zatížena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035088

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2039

Podatel | **Mgr. Marek Havránek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KC6

Identifikátor podání Portálu Pražana | rcdjg5vi

Lokalita | 549, 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 549/Sídlíště Horní X 062/Chodov komerce – ČÁST 2/2

Vyjádření

Jsem vlastníkem nemovitosti - bytu na adrese Košířova 2285/4, Praha 4. Jako vlastníkm stavby dotčené návrhem řešení metropolitního plánu podávám námítky proti lokalitě 062/Chodov komerce Z (03) O (S) :

2) Nesouhlasím s výškovou regulací v lokalitě 062/Chodov komerce na podlažnost 27 a žádám o zachování výškové regulace podlažnost 6.

Odůvodnění

ad 1) Sídlíště Horní Roztyly bylo stavěno jako jeden kompaktní celek. Tomu odpovídala i komunikační síť. Návrh metropolitního plánu tento celek nerespektuje. Pokud část sídlíště Horní Roztyly přiřazuje k lokalitě 062/Chodov komerce, jedná se o nelogický krok. Vyznačená část je přístupná pouze ulicí Kloknerova přes sídlíště a od zóny 062/Chodov komerce je oddělena 4-proudou komunikací a dopravně není nijak provázána kromě lávky pro pěší. Výstavba v části 062/Chodov komerce v lokalitě Horní Roztyly zásadně ovlivňuje sídlíště Horní Roztyly, proto lokalita musí tvořit jeden funkční celek a respektovat přirozené hranice lokality.

ad 2) Výšková regulace podlažnost 27 se do dané lokality nehodí. V okolí nejsou žádné podobně vysoké budovy. Maximální podlažnost v okolí je 6, ve vzdálenějším okolí 12. I obchodní centrum Westfield Chodov jako přirozené centrum oblasti ležící na stanici metra má maximální podlažnost 6. Není žádný důvod kromě vyhovění několikrátě snaze developera o takovouto výstavbu, aby byla tato část sídlíště takto nadlimitně zatížena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití v rámci transformační plochy s obytným využitím, úprava dopravní infrastruktury, a to vymezení 621/062/1051 – Nový vestibul stanice metra Chodov (návrh), spolu s tím související VPS 910-621/062/1051, tj. nikoliv úprava výškové regulace se stanovenou hladinou věží (27), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že byla v částečném rozsahu plochy doplněna podmíněnost plánovací smlouvou, aby bylo zajištěno koncepční a komplexní řešení území z urbanistického hlediska.

Námítka

ID 3030323

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2040

Podatel | **TOMEŠ MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MGL

Identifikátor podání Portálu Pražana | rcmtwckv

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k výškové regulaci

Vyjádření

Jedná se o shrnutí, plné znění je v přílohách.

Námítky se týkají pozemků parc. č. 538/3, 538/5, 538/6, 538/38, 538/11, 538/27, 538/32, 538/67, 538/68, 538/69 vše v k.ú. Horní Měcholupy („Pozemky“). Připomínající je vlastníkem pozemků parc. č. 330, 331/1 a 331/2, k. ú. Horní Měcholupy (LV č. 235), dotčených Návrhem řešení ÚP, což jej, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, opravňuje k podání námítky k projednávanému Návrhu ÚP. Práva k dotčeným nemovitostem jsou doložena přílohou k této námitce.

Původní návrh ÚP, určený k veřejnému projednání v roce 2022 (ve dnech 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022), zařazuje předmětné Pozemky do stabilizované zastavitelné lokality „566 / Sídliště Horní Měcholupy II.“, s vymezeným převažujícím způsobem využití - zastavitelná obytná.

Předmětné pozemky jsou v tomto Původním návrhu ÚP součástí stabilizované zastavitelné plochy, s výškovou regulací stanovenou na 2 nadzemní podlaží. Ta je dle Původního návrhu ÚP vymezena výškově ustálenou zástavbou.

Návrh ÚP ponechává Pozemky v lokalitě „566 / Sídliště Horní Měcholupy II.“, nicméně nově na nich vymezuje zastavitelnou transformační plochu s označením 411/566/2561, o rozloze 26 064 m², s výškovou regulací pro nově navrženou zástavbu umožňující 6 NP.

Navrhované vymezení tedy absolutně mění charakter Pozemků, se zásadním dopadem na přilehlou zástavbu RD, s charakterem zahradního města.

Odůvodnění

Projednávaný Návrh ÚP má za důsledek zásadní dopad na podobu a charakter přilehlé lokality, v současné době charakterizované dvoupodlažní zástavbou rodinných domů v zahradách.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha je vymezena v kontinuitě s planým ÚP SÚ, kde je vymezena rozvojová plocha SV s kódem míry využití plochy E.

Transformační ploše je stanoven typ struktury 04 heterogenní. Pro plochy s typem struktury (04) heterogenní struktura byly typicky nastaveny tyto koeficienty/regulativy typicky: $Z_z: 25 \times V_z: 5,0$. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient E, tj. E+.

Výšková regulace byla nastavena na výškovou hladinu 6 RNP, tj. 4 až 6 nadzemních podlaží. Tato výšková regulace umožňuje realizovat HPP, dle výše uvedeného. Současně je návrh koordinován s připravovaným záměrem.

Plocha je součástí lokality 566, nehledí se zde na délku společné hranice ale na cílový charakter. Dále naopak tvoří bariéru od ulice Hornoměřcholupské a železniční tratě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo

k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých

a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity

plynoucím z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému

přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Námítka

ID 3030375

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2041

Podatel | **ŠIMŮNKOVÁ DOMINIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMJNU

Identifikátor podání Portálu Pražana | rfgy4n7g

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | transformační plocha 411/149/2075 (04) 35x3,0

Vyjádření

Souhlasím s navrženou transformační plochou 411/149/2075 (04) 35x3,0 včetně navržené struktury a koeficientů.

Odůvodnění

Jako spoluvlastník pozemků parc.č. 27/53, 27/72, 27/64, 27/66, 27, 73 v k.ú. Komořany, které jsou navrženy součástí transformační plochy 441/149/2075 souhlasím navrženou transformační plochou a navrženými koeficienty ze kterých vychází HPP pro dané transformační území.

Vlastník plánuje v souladu s navrženým charakterem dané oblasti a metropolitním plánem na uvedených pozemcích výstavbu bytových domů o 4NP + 1 ustoupené NP a celkové HPP 6600 m² (dále Záměr).

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na

potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3030376

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2042

Podatel | **Roztyly Invest I, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY81U

Identifikátor podání Portálu Pražana | rfqzv44j

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Roztyly_I

Vyjádření

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu uplatňuji námitku týkající se funkčního určení plochy **800/549/2043**, která je v návrhu vedena jako **plocha občanské vybavenosti**.

Požaduji:

1. **Vypustit v dané lokalitě výlučné zařazení do funkčního typu „veřejná vybavenost“**,
2. **Nahradit jej smíšeným typem území, který umožňuje jak výstavbu bydlení, tak umístění veřejné vybavenosti** (tj. plochy zastavitelné obytné lokality, která umístění funkce občanského využití umožňuje, ovšem nečiní z ní výlučnou funkci v území.

Odůvodnění

1. **Potřeba flexibilního využití území**

Striktní vymezení lokality výhradně pro veřejnou vybavenost omezuje možnost reagovat na reálné potřeby území v čase. Smíšené využití umožní vhodné a adaptabilní urbanistické řešení.

2. **Posílení nabídky bydlení**

Změna umožňující umístění bydlení reaguje na dlouhodobý nedostatek bytových kapacit v Praze. Smíšený charakter zároveň umožní umístit v území i služby či veřejnou vybavenost dle aktuální potřeby.

3. **Dopravní a infrastrukturní kapacita**

Lokalita má vhodné dopravní napojení i technickou infrastrukturu pro víceúčelové využití. Kombinace bydlení a vybavenosti představuje pro území efektivní a udržitelné řešení.

4. Proporční doplnění veřejné vybavenosti

Možnost výstavby veřejné vybavenosti zůstává zachována — požadavek nesměřuje k jejímu vyloučení, ale k odstranění její výlučnosti, která je z hlediska rozvoje území omezující. Z hlediska funkčnosti území představuje umístění mono-využití, které je z hlediska fungování služeb nežádoucí.

Žádám, aby v konečném znění Metropolitního plánu byla plocha občanské vybavenosti **800/549/2043** vypuštěna a řešené území bylo nadále součástí zastavitelné obytné transformační plochy 411/549/2255, tedy umožňující polyfunkční městské využití včetně funkce veřejné vybavenosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů nebylo shledáno jako účelné zrušit předmětnou plochu občanské vybavenosti i s ohledem na její deficit v daném území a dlouhodobé sledování v ÚP SÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031367

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2042

Podatel | **Roztyly Invest I, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0116F

Identifikátor podání Portálu Pražana | wtd2j8j2

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Roztyly_I_koeficient

Vyjádření

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu uplatňuji námitku týkající se zastavitelnosti plochy 411/549/2255 - **800/549/2043**, která je v návrhu vedena jako **plocha občanské vybavenosti** s kódy-
Zmax: 50 %, Zz: 20 %, Vz: 6,0.

Požadujeme:

1. V části plochy 411/549/2255 označené jako **800/549/2043** změnit koeficienty na Zmax: 70 %, Zz: 40 %, tak aby to odpovídalo koeficientům ploch v přímém okolí, plochy 411/549/2281, 411/549/2532,

Odůvodnění

1. **Plochy v přímém okolí doashují výše uvedeného koeficientu** Zz: 40 %, pouze tato lokalita má koeficient Zz: 20 %. Nepovažujeme snížení koeficientu Zz v této ploše za adekvátní z hlediska jejího efektivního využití, okolní zástavbě a v neposlední řadě umístění takřka přímo na stanici metra. Zvýšení koeficientu by bylo v souladu se strategií města krátkých vzdáleností s cílem je zlepšení kvality života, podpoření udržitelné mobility a snížení závislost na automobilové dopravě, čímž se zároveň řeší environmentální problémy, jako je klimatická změna.

Návrh řešení

Žádáme, aby v konečném znění Metropolitního plánu byl v ploše 411/549/2255 - **800/549/2043** uveden koeficient Zmax: 70 %, Zz: 40 %, Vz: 6,0

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska HPPreg nezáleží na faktu, zdali je plocha občanské vybavenosti součástí nebo není součástí transformační plochy, v obou případech bude plocha umožňovat stejné množství HPPreg, jelikož HPPreg se posuzují pouze v části záměru mimo Metropolitním plánem požadované plochy náměstí, městských parků a veřejné vybavenosti – tato část vstupuje do vzorce jako Pzáměr.

V ploše veřejné vybavenosti požadované Metropolitním plánem (ať už graficky nebo % z plochy oblasti nových struktur) není kapacita HPP omezena. Nelze ale HPP z plochy vybavenosti převádět do zbytku TR plochy. Ve zbytku TR plochy lze pomocí uvedeného vzorce maximální množství HPP přesně stanovit (mimo části budov uvedené v odst. 1 čl. 96, jejichž rozsah není regulován).

Námítka

ID 3030383

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2043

Podatel | **KENZO Development s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZ94P

Identifikátor podání Portálu Pražana | rgv9eicf

Lokalita | 148

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka UJP Zbraslav

Vyjádření

Navrhovatel požaduje, aby byly pozemky parc. č. 2884/1, 2884/57 a 2884/64 v k. ú. Praha – Zbraslav v Metropolitním plánu převedeny z rekreačních ploch na plochy produkční (či polyfunkční – výzkumně-administrativní), případně obytné

Navrhovatel tímto podává námítku proti návrhu funkčního využití uvedených pozemků jako rekreačních ploch.

Požaduje, aby byly v Metropolitním plánu zařazeny mezi plochy produkční, s možností vědy, výzkumu, administrativy, v souladu se stávajícím územním plánem a připravovaným záměrem, případně jako plochy obytné.

V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky parc. č. 2884/1, 2884/57 a 2884/64 zařazeny do rekreačních ploch, což zcela mění jejich dosavadní funkční využití a znemožňuje realizaci připravovaného projektu.

Navrhovatel žádá, aby příslušný pořizovatel Metropolitního plánu této námitce zcela vyhověl a území bylo zachováno jako produkční zóna odpovídající současnému a připravovanému využití areálu UJP PRAHA a.s.

Odůvodnění

Podle platného územního plánu je uvedené území zařazeno do ploch SV – všeobecně smíšené, umožňujících výstavbu polyfunkčních objektů s kombinací funkcí bydlení, administrativy, služeb, obchodu, vědy a výzkumu.

Na uvedených pozemcích probíhá řízení o povolení stavby:

„Rozšíření areálu UJP PRAHA a.s. – Objekt č. 701 – Centrum vědy, výzkumu a inovací“.

Záměr představuje nový administrativní a laboratorní objekt, který nahradí stávající nevyužívanou skladovací halu. Stavba je v souladu s platným územním plánem a má podanou dokumentaci pro povolení stavby v rozsahu dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační plochy a změna rozsahu transformační obytné plochy vč. změny konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava z rekreační plochy na plochy produkční, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo k vymezení návrhové plochy pro rekreační vybavenost v souladu s koncepcí městské části. Z důvodu komplexního řešení byla upravena hranice zastavitelného území, čímž byly zahrnuty do zastavitelného území i pozemky žadatele.

Námítka

ID 3030385

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2044

Podatel | **MUXUM, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ70QO

Identifikátor podání Portálu Pražana | rh6zcsza

Lokalita | 001

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Buddha Bar Hotel Prague - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svého pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na pozemku ve vlastnictví podatele minimálně takovou hrubou podlažní plochu staveb, jakou na pozemku umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

Ačkoli platný územní plán umožňuje dostavbu stávajícího objektu podatele, Metropolitní plán k jeho objektu přistupuje zcela diskontinuálně, neboť oproti dosavadnímu stavu zásadně omezuje přípustnou hrubou podlažní plochu zástavby.

Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy zástavby, jakou ve vztahu k dostavbě stávajícího objektu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke

konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětnému pozemku, podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že platný územní plán v dané lokalitě stanovuje podmínky pro stabilizované plochy,

kteřé předpokládají zachování stávajícího charakteru. Hrubé podlažní plochy nejsou stanoveny návrhovými koeficienty.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030384

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2044

Podatel | **MUXUM, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ70QO

Identifikátor podání Portálu Pražana | rh6zcsza

Lokalita | 001, 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Buddha Bar Hotel Prague - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke svému pozemku a požaduje, aby na celé ploše pozemku podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemku podatele a de facto konzervuje stávající stav na pozemku podatele, čímž neumožňuje další smysluplný stavební rozvoj daného místa.

Stávající navržené regulativy však nerespektují připravenost podatele k realizaci stavebního záměru ani investice již vložené do přípravných prací. Omezení podlažnosti neodráží skutečné podmínky území ani jeho kapacitní možnosti, a naopak neodůvodněně snižuje potenciál pozemku podatele ve srovnání s obdobnými lokalitami v bezprostředním okolí.

Návrh nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby (stávající i možné budoucí navrhované) a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemku podatele než k některým pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na 8.

Navrhované rozmezí podlažnosti na pozemku podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu zásahu do vlastnického práva podatel přípustné. Je přitom zřejmé, že dotčená lokalita – pokud tak je navrhováno pro jiné pozemky v okolí pozemku podatele – má rozvojový potenciál a vyšší rozmezí podlažnosti je v dané lokalitě možné.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, což odpovídá stávajícímu přípustnému využití území, jakož i urbanistickému charakteru a potenciálu okolní zástavby. Požadované zvýšení rozmezí podlažnosti nijak neomezuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků a je plně v souladu s veřejným zájmem na naplnění žádoucího rozvoje území.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětnému pozemku, podal současně i námitku proti navrhované diskontinuitě územního plánování, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030386

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2045

Podatel | **Budějovická DELTA s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3HB

Identifikátor podání Portálu Pražana | rhw56jf8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní DELTA 060

Vyjádření

Souhlasná námítka: Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích 12 NP. Na předmětném pozemku, mimo zmíněnou plochu plánujeme rozšíření areálu polikliniky o administrativní budovu.

Odůvodnění

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť. V lokalitě připravujeme další rozvoj Polikliniky, a to administrativní budovu Budějovická DELTA, pro níž máme zpracovanou dokumentaci na stupni DUR a jsme ve fázi územního řízení.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030387

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2046

Podatel | **HILARIO REYES JOSE ANANIAS**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTXWH

Identifikátor podání Portálu Pražana | ri5ywpum

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost. Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů. Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání. Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné. Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Odůvodnění

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost. Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů. Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání. Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné. Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet

a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030390

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2047

Podatel | **Ing. Jiří Holec**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHEQC

Identifikátor podání Portálu Pražana | rifkhvzk

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**S navrženým řešením jako vlastník souhlasím.****Odůvodnění**

S navrženým řešením jako vlastník souhlasím.

Záměr Terminál – sever a navazující obytnou čtvrť dle studie Unit architekti s.r.o. podporuji. K Memorandu o společném postupu vlastníků pozemků v území Terminálu – sever Ďáblice jsme přistoupili 22.11.2023 a podpora celkového projektu byla vyjádřena zasláním „Nabídky spolupráce při přípravě záměru VRT – Praha – Ústí nad Labem – Drážďany“ ze 18.12.2023 1. náměstkovi primátora a radnímu pro rozvoj HLMP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030391

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2048

Podatel | **JOHANIS JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6IL

Identifikátor podání Portálu Pražana | risjj86n

Lokalita | 309, 584, 504, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | VÝŠKOVÁ REGULACE Obvodová 860/37, Vysočany

Vyjádření

Tímto podáním uplatňuji jako vlastník nemovitosti námítku dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, konkrétně proti navržené výškové regulaci v lokalitě 309/Nad Krocínkou Z (06) 0 [S], jak je vymezena v grafické a textové části Metropolitního plánu (výkres Z02, S03, čl. 98 a násl., čl. 46, čl. 63).

Odůvodnění

Navržená výšková regulace neodpovídá skutečnému počtu rozhodujících nadzemních podlaží (RNP) stávající zástavby, neboť bezprostředně sousední parcely a domy Obvodová 866/35 a Letňanská 684/20 dosahují hodnoty RNP = 4, což navržený plán nerespektuje. V nejbližším okolí naší nemovitosti vymezené ulicemi Letňanská, Obvodová, U Voborníků a Klíčovská se nachází 5 domů s minimální hodnotou RNP = 3 z celkového počtu 12 domů. Ve velmi blízkém okolí se nachází mnoho dalších domů převyšujících hodnotu RNP = 3. Fotodokumentaci okolních domů, které převyšují navržený Metropolitní plán přikládáme do přílohy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající

charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030395

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2049

Podatel | **MIKASOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4LK

Identifikátor podání Portálu Pražana | rk8x9rpm

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Jako vlastník navazujících pozemků nesouhlasím s rozvojem plochy 414/520/5637 v lokalitě 520/Sídliště Řepy, vymezené návrhem Metropolitního plánu a požaduji její zrušení.

Odůvodnění

Předmět námítky: rozvojová plocha 414/520/5637 která je vymezena v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy (výměra 8020 m², typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná), situovaná na pozemcích parc. č. 1502/242; část pozemku 1502/2 a část pozemku 1502/1; vše v k.ú. Řepy.

Jako majitelka/spolumajitelka níže uvedených nemovitostí bezprostředně sousedících s rozvojem plochy 414/520/5637:

- bytové jednotky č. 1439/11 zapsané na LV č.: 10307
- poz. parc. č. 1502/218; poz. parc. č. 1502/219; poz. parc. číslo 1502/220 jehož součástí je stavba č. p. 1439; to vše zapsáno na LV č.: 10244
- poz. parc. č. 1502/228 zapsaný na LV č.: 10308 (předzahrádka bytu ve výlučném vlastnictví a bezprostředně hraničící s namítanou plochou.)
- poz. parc. č. 1502/153; poz. parc. č. 1502/209; poz. parc. číslo 1502/233; poz. parc. č. 1502/234; to vše zapsáno na LV č.: 10278

vznáším tímto následující námítku k návrhu ÚPn:

Vymezená plocha je zbytkem původně vymezené rozvojové plochy 413/520/2009 (příloha č. 1), která však již byla kapacitně naplněna výstavbou areálu LESOPARK MOTOL (dále jen (LM)). Obytný soubor byl povolen podle stávajícího platného územního plánu a prostor vytěžil v maximální povolené míře. Tehdejší majitel projektu, i noví vlastníci jednotek, kteří si místo prověřovali i z pohledu připravovaného Metropolitního plánu v jeho dostupné míře podrobností tak předpokládali, že výstavbou (LM) tato rozvojová plocha zanikne. Její zbylá část, v současné podobě ve tvaru ležatého písmene „Z“, která byla přeoznačena na rozvojovou plochu 414/520/5637 (příloha č. 2,3 a 4) je pro další zástavbu již zcela nevhodná. Důvodem je její morfologie půdorysná, ale hlavně terénní a nad tyto důvody jsou zde ještě další faktory které jsou uvedeny dále.

- Současné zařazení plochy:

Platný ÚPn zařazuje předmětnou plochu do IZ - Izolační zeleň (příloha č. 5), tedy zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch. Důvody, které k tomu autory původně vedly nikam nezmizely. Plzeňská ulice vede stále ve své trase, je stále více vytížená a strojové a celkové potřebné hospodaření v areálu DUN I Řepy je důvodem k jejímu fyzickému zachování, respektive zachování a doplnění stávající zeleně v tomto prostoru.

- Tvar vymezované plochy ve vztahu k možné výstavbě:

Východní i západní výběžek plochy jsou prakticky nezastavitelné. Západní výběžek je pro výstavbu příliš úzký, východní výběžek je z převážné části zasažen ochranným pásmem lesa. (příl. č. 6) Přesto oba výběžky výpočtově dodávají pro výstavbu potřebné m² zastavitelné plochy. Použitelná střední část plochy je významně zúžena novou (a jedinou) přístupovou komunikací vybudovanou v rámci výstavby (LM). Zastavitelná plocha je tedy možná pouze přímo před jižním průčelím obytných domů (LM). (příl. č. 4 a 7)

- Morfologie terénu:

Tento teoreticky využitelný prostor se nachází v prudkém svahu. Nejen že by pro výstavbu bylo nutné přemístění značných objemů zeminy, ale bylo by zřejmě potřeba řešit jak statické zajištění svahu, tak samotných objektů (LM). (příl. č. 8 - 10)

- Ochrana přírody:

Svah je dle informací projektanta (LM) domovem vzácných živočichů (slepýš křehký a slavík obecný) (stavebník v této věci realizovat

kompenzační opatření.) I proto by měl být rovněž ponechán nezastavěný.

- Prostorově a krajinářsky:

Navrhovaná plocha předpokládá podlažnost 4, přestože se jedná o samotný okraj zástavby přímo sousedící s Přírodní památkou Kalvárie Motol a podlažnost nejbližší stávající zástavby je 2+1. (LM) 2+1 a objekt DUN I Řepy 2+1. Jedná se pravděpodobně o chybné výškové hodnocení bloku, který je příliš vzdálen od skutečného sídliště Řepy s vyšší podlažností.

Prostor svahu se vzrostlou zelení zde působí jako přirozený přechod mezi okrajem obytné zástavby a zmiňovanou přírodní památkou Kalvárie a výše položeným Řepským lesoparkem a tvoří přirozený krajinářský vstup do tohoto areálu. (Příloha č. 6) Jakákoli další zástavba by tuto kompozici zcela zničila.

(Navíc stavebníkem doplněná vzrostlá a dorůstající zeleň svahu začíná objekty (LM) zakrývat a při dálkových pohledech podtrhuje plynulý přechod vyšší zástavby sídliště, přes nízkou zástavbu schovanou v zeleni až do nezastavitelného lesoparku. (příl. č. 14)

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených skutečností doložených obrazovými přílohami místa NAVRHUJI, aby tento nekoncepční zbytek rozvojové plochy z návrhu ÚPn zcela vypuštěn a byla zde ponechána plocha zeleně dle návrhu autorů ÚPn, nebo alespoň tak jako v obdobných situacích v sídlišti Řepy vyznačena plocha „Park ve volné zástavbě“ a v každém případě byla snížena výška bloku zástavby na 2 maximálně 3.

DOPLĚNÍ:

Pokud je třeba plošně naplnit cílový charakter celé lokality 520, bylo by možné nově vymezit rozvojovou plochu na poz. parc. č. 1502/168 vč. části pozemek parc. č. 1502/242 (vše zdokumentováno v grafických přílohách č. 11-13) Tyto pozemky mají shodného majitele i hospodáře jako vymezená stávající rozvojová plocha. Dopravně je prostor výborně napojen, pozemek je prakticky rovinatý a je již zastavěný oplocenými parkovacími plochami, nehrozí tedy kolize ze strany ochrany přírody. Reálně se zde nenachází ani vymezený „park ve volné zástavbě“ jak navrhuje ÚPn. V tomto prostoru současně platný územní plán naopak s výstavbou jednoznačně počítá a navrhuje její polyfunkční využití. Je jasné patrné, že se doslova jedná o „proluku“ v modernistické sídlištní zástavbě. Tímto doplněním by celá struktura byla homogennější a vyloučilo by se nekoncepční zahuštění úplného okraje zástavby.

(Příloha č. 5 a 11-13)

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jedině či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje

legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání

území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030403

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2051

Podatel | **KREJČÍ LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZWQQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | rmw9p3d3

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Slivenec, parc.č. 1379/2

Vyjádření

k.ú. Slivenec -parc.č. 1379/2

požadují přičlenění pozemku do lokality 252/Slivenec - zastavitelná obytná plocha a narovnání hranic zastavěného území do souladu se skutečností

Odůvodnění

Pozemek je užíván jako zahrada se stávajícím domkem a souvisejícími objekty. Pozemek je oplocený, stav již z doby před platností ÚP z r. 1999.

Na stavbě domku je historicky umístěna tabulka s evidenčním číslem 16 , ale c hata není v současné době v evidenci obce vedena.

Vzhledem k tomu, že archiv obce je v této věci neúplný (nedochovaná kompletní evidence z dob minulých let) a nebyly nalezeny žádné podklady k původnímu označení stavby, pouze Rozhodnutí o uvedení trvalého užívání stavby zahradního domku, č.j. 893/83 - výst. ze dne 13.3.1984, na základě kterého je zažádáno o přidělení nového čísla evidenčního.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného

a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030409

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2053

Podatel | **Rezidence Silurská s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IPR

Identifikátor podání Portálu Pražana | rpzw6x9w

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 Úprava výškové regulace v lokalitě 529 / Sídliště

Barrandov

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 963/32, 963/33, 963/49, 963/50, 964/22, 964/180, 964/187 a 964/188 v k. ú. Hlubočepy, zapsaných na LV č. 11725 („**Pozemky**“), společnost Rezidence Silurská s.r.o., IČO: 090 75 470, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 330401 („**Vlastník**“) souhlasí s navrženou výškovou regulací Metropolitním plánem tak, že ve vztahu k jihozápadní části Pozemků v lokalitě 529 / Sídliště Barrandov je stanovena na hodnotě RNP 21 a ve vztahu k jihovýchodní části Pozemků v lokalitě 529 / Sídliště Barrandov je stanovena na hodnotě RNP 6.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. parc. č. 963/32, 963/33, 963/49, 963/50, 964/22, 964/180, 964/187 a 964/188 v k. ú. Hlubočepy, zapsaných na LV č. 11725.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb.,

o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno jeho námitce z roku 2022, pokud jde o vyjmutí Pozemků z plochy „park ve volné zástavbě“, zachování jejich obytné funkce a úpravu jejich výškové regulace.

B: Argumentace

Vlastník realizuje (zahájil stavební práce) na Pozemcích, v souladu se současným Územním plánem 4 bytové domy v lokalitě 529 / Sídliště Barrandov. Na Pozemcích je navržen bytový dům s názvem „REZIDENCE SILURSKÁ“. Záměr je rozdělený na objekty A, B, C, D, přičemž objekty označené jako B, C, D jsou spojeny podzemním podlažím a jsou situovány uvnitř stávajícího sídliště. Objekt označený A je navržen jako samostatný a je situován u ulice Slavínského. Všechny navržené objekty jsou dopravně napojeny na ulici Silurská. Objekt označený A je tvořen osmipodlažní hmotou směrem k ulici Slavínského a část hmoty je navržena jako šestipodlažní směrem k zástavbě sídliště, k objektu B. Nároží ulic Slavínského a K Barrandovu je zvýrazněno nárožní částí objektu A s 11 NP. Objekt B je navržený s 6 NP a s nižší částí se 5 NP směrem ke stávající zástavbě panelového sídliště. Objekt C je navržený s 6 NP, přičemž 6. NP je navrženo jako ustupující. Objekt D je rozdělený na dvě hmoty s různou podlažností. Jihozápadní část objektu D je navržena s 5 NP a severovýchodní část objektu je navržena s 7 NP a svou podlažností tak reaguje na stávající novodobou zástavbu „Barrandov Hills“ („Záměr“). Takto navržená výška koresponduje se stávající výškovou hladinou okolní panelové zástavby a Záměr tím území nepřiměřeně nenavýšuje, ale přiměřeným způsobem dotváří jeho stávající siluetu.

V souvislosti s výše popsáním Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítky, a to právě z důvodu, že tehdy navržená územní regulace byla v rozporu s připravovaným Záměrem. Vlastník tehdy namítal mj. nesoulad navrhované regulace v oblasti funkčního vymezení Pozemků (zařazení do plochy „park ve volné zástavbě“ namísto volného stavebního bloku) a omezení jejich výškové regulace, které by fakticky znemožňovaly realizaci Záměru v intencích dosavadní regulace Územního plánu.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 vyšel našim námítkám vstříc, což velice oceňujeme a děkujeme za tento přístup.

Výšková regulace jihozápadní části Pozemků v hodnotě RNP 21 a výšková regulace v jižní a jihovýchodní části Pozemků v hodnotě RNP 6 společně s jejich vyjmutím z plochy „parku ve volné zástavbě“ a jednoznačným zařazením do zastavitelné části stavebního bloku znamená, že Záměr je možné realizovat na Pozemcích.

Vlastník zahájil přípravné práce za účelem získání povolení Záměru již ve druhém čtvrtletí roku 2021. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, vydal k Záměru své vyjádření dne 26. 11. 2021 pod č. j. 13563/21 a dále souhlasné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje ze dne 25. 10. 2021, sp. zn. S-MHMP 1511087/2021 a č. j. MHMP 1700714/2021. Následně úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad vydal dne 6. 1. 2025 společné povolení Záměru č. j. MC05 113967/2024, sp. zn. MC05/OSU/33243/2024/Šev/HI.p.963, které nabylo právní moci dne 7. 2. 2025 a Vlastník zahájil stavební práce na Záměru.

Taková úprava v Metropolitním plánu je v souladu s požadavky kladenými na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace, odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka vyplývajícimu z dosavadní regulace Územního plánu a z výše popsaného projednání Záměru.

Vlastník tak ještě jednou děkuje za vyhovění jeho námítkám podaným v roce 2022.

Vlastník proto navrženou úpravu regulace Pozemků v Metropolitním plánu podporuje a považuje za žádoucí zachovat ji v navržené podobě.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich vyjmutím z plochy „park ve volné zástavbě“, jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku a se stanovením výškové regulace jihozápadní části Pozemků v hodnotě 21 RNP a výšková regulace v jižní a jihovýchodní části Pozemků v hodnotě RNP 6 v rámci lokality 529 / Sídliště Barrandov. Zároveň oceňuje, že návrh Metropolitního plánu z roku 2025 vyhověl a uznal jeho námítky z roku 2022.

Rozhodnutí o námítkě

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3030410

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2053

Podatel | **Rezidence Silurská s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IPR

Identifikátor podání Portálu Pražana | rpzw6x9w

Lokalita | 529

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 Úprava stavebního bloku v lokalitě 529 / Sídliště

Barrandov

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 963/32, 963/33, 963/49, 963/50, 964/22, 964/180, 964/187 a 964/188 v k. ú. Hlubočepy, zapsaných na LV č. 11725 („**Pozemky**“), společnost Rezidence Silurská s.r.o., IČO: 090 75 470, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 330401 („**Vlastník**“) souhlasí s návrhem regulace Metropolitního plánu ve vztahu k zařazení Pozemků v lokalitě 529 / Sídliště Barrandov ve většině jejich rozlohy do stavebního bloku bez vyznačení regulace „park ve volné zástavbě“. Vyjmutím podstatné části Pozemků z regulace „parku ve volné zástavbě“ je umožněna realizace připravovaného stavebního záměru Vlastníka.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. parc. č. 963/32, 963/33, 963/49, 963/50, 964/22, 964/180, 964/187 a 964/188 v k. ú. Hlubočepy, zapsaných na LV č. 11725.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno jeho námitce z roku 2022, pokud jde o vyjmutí Pozemků z plochy „park ve volné zástavbě“, zachování jejich obytné funkce a úpravu jejich výškové regulace.

B: Argumentace

Vlastník realizuje (zahájil stavební práce) na Pozemcích, v souladu se současným Územním plánem 4 bytové domy v lokalitě 529 / Sídliště Barrandov. Na Pozemcích je navržen bytový dům s názvem „REZIDENCE SILURSKÁ“. Záměr je rozdělený na objekty A, B, C, D, přičemž objekty označené jako B, C, D jsou spojeny podzemním podlažím a jsou situovány uvnitř stávajícího sídliště. Objekt označený A je navržen jako samostatný a je situován u ulice Slavínského. Všechny navržené objekty jsou dopravně napojeny na ulici Silurská. Objekt označený A je tvořen osmipodlažní hmotou směrem k ulici Slavínského a část hmoty je navržena jako šestipodlažní směrem k zástavbě sídliště, k objektu B. Nároží ulic Slavínského a K Barrandovu je zvýrazněno nárožní částí objektu A s 11 NP. Objekt B je navržen s 6 NP a s nižší částí se 5 NP směrem ke stávající zástavbě panelového sídliště. Objekt C je navržen s 6 NP, přičemž 6. NP je navrženo jako ustupující. Objekt D je rozdělený na dvě hmoty s různou podlažností. Jihozápadní část objektu D je navržena s 5 NP a severovýchodní část objektu je navržena s 7 NP a svou podlažností tak reaguje na stávající novodobou zástavbu „Barrandov Hills“ („Záměr“). Takto navržená výška koresponduje se stávající výškovou hladinou okolní panelové zástavby a Záměr tím území nepřiměřeně nenavýšuje, ale přiměřeným způsobem dotváří jeho stávající siluetu.

V souvislosti s výše popsáním Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítky, a to právě z důvodu, že tehdy navržená územní regulace byla v rozporu s připravovaným Záměrem. Vlastník tehdy namítal mj. nesoulad navrhované regulace v oblasti funkčního vymezení Pozemků (zařazení do plochy „park ve volné zástavbě“ namísto volného stavebního bloku) a omezení jejich výškové regulace, které by fakticky znemožňovaly realizaci Záměru v intencích dosavadní regulace Územního plánu.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 vyšel našim námitkám vstříc, což velice oceňujeme a děkujeme za tento přístup.

Výšková regulace jihozápadní části Pozemků v hodnotě RNP 21 a výšková regulace v jižní a jihovýchodní části Pozemků v hodnotě RNP 6 společně s jejich vyjmutím z plochy „parku ve volné zástavbě“ a jednoznačným zařazením do zastavitelné části stavebního bloku znamená, že Záměr je možné realizovat na Pozemcích.

Vlastník zahájil přípravné práce za účelem získání povolení Záměru již ve druhém čtvrtletí roku 2021. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, vydal k Záměru své vyjádření dne 26. 11. 2021 pod č. j. 13563/21 a dále souhlasné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje ze dne 25. 10. 2021, sp. zn. S-MHMP 1511087/2021 a č. j. MHMP 1700714/2021. Následně úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad vydal dne 6. 1. 2025 společné povolení Záměru č. j. MC05 113967/2024, sp. zn. MC05/OSU/33243/2024/Šev/HI.p.963, které nabylo právní moci dne 7. 2. 2025 a Vlastník zahájil stavební práce na Záměru.

Taková úprava v Metropolitním plánu je v souladu s požadavky kladenými na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace, odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka vyplývajícimu z dosavadní regulace Územního plánu a z výše popsaného projednání Záměru.

Vlastník tak ještě jednou děkuje za vyhovění jeho námítkám podaným v roce 2022.

Vlastník proto navrženou úpravu regulace Pozemků v Metropolitním plánu podporuje a považuje za žádoucí zachovat ji v navržené podobě.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich vyjmutím z plochy „park ve volné zástavbě“, jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku a se stanovením výškové regulace jihozápadní části Pozemků v hodnotě 21 RNP a výšková regulace v jižní a jihovýchodní části Pozemků v hodnotě RNP 6 v rámci lokality 529 / Sídliště Barrandov. Zároveň oceňuje, že návrh Metropolitního plánu z roku 2025 vyhověl a uznal jeho námítky z roku 2022.

Rozhodnutí o námítkce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030416

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2058

Podatel | **D Energie MLV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ788M

Identifikátor podání Portálu Pražana | rs6uu5me

Lokalita | 128

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava stavebního bloku a výškové regulace

Vyjádření

Vlastník souhlasí a oceňuje změnu regulace pozemků parc. č. 1475/323, 1475/184 a 1479/149, vše v k. ú. Košíře, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemky“).

Konkrétně Vlastník oceňuje, že bylo částečně vyhověno jeho námítkám podaným k návrhu Metropolitního plánu v roce 2022, a to v tom rozsahu, že Pozemky byly nově zařazeny do lokality 128 / Sídliště Malvazinky, která odpovídá stávající urbanistické struktuře území a navrženému využití Pozemků, čímž došlo tím k odstranění zásadního rozporu mezi návrhem Metropolitního plánu z roku 2022 a připravovaným záměrem Vlastníka, pro který již bylo vydáno povolení.

Vlastník konstatuje, že výšková regulace navržena Metropolitním plánem zůstala beze změny, a tedy že návrhu bylo vyhověno pouze částečně.

Viz příloha, ve které je vložen stav regulace dle roku 2022 a nynější navrhovaný stav, se kterým ve výše uvedeném rozsahu souhlasíme. Na námítce ohledně výškové regulace Pozemků uplatněné v roce 2022 tehdejším vlastníkem Pozemků stále trváme.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 1475/323, 1475/184 a 1479/149 vše v k. ú. Košíře, („Pozemky“).

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu, a to v rozsahu vyhovění jeho námitce z roku 2022.

B: Argumentace

Vlastník proti návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 uplatnil námitky zejména z toho důvodu, že Pozemky byly tehdy nesprávně zařazeny do lokality 339 / Malvazinky se strukturou „zahradního města“, která neodpovídala faktickému charakteru území; toto zařazení zároveň neodůvodněně omezovalo možnosti využití Pozemků v návaznosti na připravovaný bytový dům („Záměr“). Vlastník mj. požadoval přearažení Pozemků do lokality 128 / Sídliště Malvazinky, jež odpovídá historické i současné urbanistické struktuře oblasti.

V novém návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 bylo této námitce vyhověno tak, že Pozemky byly přearaženy do lokality 128 / Sídliště Malvazinky, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Navrhovaná regulace tak již není v rozporu se Záměrem bytového domu; tím byl odstraněn základní problém předchozí verze návrhu Metropolitního plánu. Záměr byl povolen společným povolením č. j. MC05 113296/2025, ze dne 6. 3. 2025.

Vlastník současně bere na vědomí, že výšková regulace byla ponechána beze změny, a tedy požadavku na sjednocení výškové hladiny nebylo vyhověno. Přesto Vlastník tuto souhlasnou námitku podává avšak jen v rozsahu vyhovění námitkám z roku 2022.

Nové zařazení Pozemků do lokality 128 / Sídliště Malvazinky vytváří přiměřené a předvídatelné podmínky pro další přípravu Záměru bytového domu, jehož parametry byly již dříve posouzeny orgánem územního plánování v rámci vyjádření OÚR hl. m. Prahy ze dne 7. 6. 2021, č. j. MHMP 352336/2021, sp. zn. S-MHMP 274280/2021 („Vyjádření OÚP“) a dále závazným stanoviskem ze dne 26.8.2022,

č.j. MHMP 1451679/2022, sp.zn. S-MHMP 1288243/2022 ("Závazné stanovisko").

1.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí v tom rozsahu, v němž návrh Metropolitního plánu z roku 2025 přerazuje Pozemky do lokality 128 / Sídliště Malvazinky, a tím odstraňuje rozpor mezi předchozím návrhem Metropolitního plánu a povoleným Záměrem Vlastníka. V tomto rozsahu Vlastník podává souhlasnou námítku ve smyslu § 52 stavebního zákona.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla drobná korekce hranice lokality, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030419

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2060

Podatel | **Louda Auto a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02917

Identifikátor podání Portálu Pražana | rt35d776

Lokalita | 712, 608, 247, 760

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Louda Auto Třebonice

Vyjádření

Odebrat VPS 910-611/712/1033 z dotčených pozemků.

Odůvodnění

Podatel je výlučným vlastníkem mj. pozemků p.p.č. 321/64, 321/66, 321/71, 321/93 a 321/103 v katastrálním území Třebonice v obci Praha (dále též jen jako „Dotčené pozemky“). Viz výřez z katastrální mapy (modré označení):

(OBRÁZEK)

Uvedené pozemky jsou dotčeny návrhem nového územního plánu pro Prahu, a sice Metropolitním plánem (viz výřez z grafické části Z 02 – červené označení):

(OBRÁZEK)

Předmětné pozemky jsou návrhem územního plánu zasaženy plochou a koridorem dopravní a technické infrastruktury. Z grafické části Z 02 a její legendy není zcela zřejmé, zda se Dotčené pozemky mají dle návrhu nacházet v návrhu či v rezervě, už jen toto je samo o sobě zásadní vadou Metropolitního plánu. Územní plán musí být jasný, srozumitelný a přehledný. Nejistota ohledně právního režimu území je vadou, která odporuje zásadě předvídatelnosti veřejné správy a principu právní jistoty. Nelze připustit, aby byly zásahy do vlastnických práv založeny na nejasném a rozporném grafickém vymezení.

Dle grafické části Z 04 je na Dotčených pozemcích navrženo veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť.

Navrhované vymezení sledované lokality zasahuje do vlastnických práv a může mít podstatný negativní dopad na užívání, hodnotu a charakter Dotčených pozemků, proto jsou uplatňovány i následující námítky.

Je třeba poukázat na skutečnost, že Dotčené pozemky jsou zastavěny. K jejich zastavění došlo na základě individuálních správních aktů, mj. i územního rozhodnutí, které je nejužším nástrojem územního plánování. Nemůže být pochyb o tom, že takový limit v území je třeba akceptovat. Územní rozhodnutí jsou závazným nástrojem územního plánování, kterými jsou správní orgány i třetí osoby vázány. Např. Spis. Zn. VYS 04195/2019/Se, Č.j. MHMP/126204/01/OUR/JZ/Kat

Návrh územního plánu však ignoruje skutečný stav a bez odůvodnění předpokládá umístění nové dopravní a technické infrastruktury v ploše stabilizované zástavby. Takový postup je v rozporu se zásadou materiální pravdy (§ 3 zákon a č. 500/2004 Sb., správní řád), která ukládá povinnost vycházet z reálně existujících poměrů v území.

Zastavěné území tvoří stabilizované území. Rozvoj tohoto území proběhl i s ohledem na stávající vymezení veřejně prospěšných staveb, které dotčené pozemky obklopují.

Nelze tedy, aby návrh územního plánu přicházel v této lokalitě s řešením, které popírá stávající využití pozemků, uvedené by bylo absolutním popřením zásady materiální pravdy, kterou je však proces tvorby územního plánu svázán. Stejně tak nemůže být vymezeno návrhu mimoúrovňové křižovatky, který se Dotčených pozemků dotýká, a to navíc v jejich zastavěné části.

Shora popsané vymezení přímo v ploše zastavěných pozemků představuje závažný zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva.

Územní plán může zasahovat do vlastnických práv pouze v míře, která je nezbytná, odůvodněná a přiměřená sledovanému veřejnému zájmu.

V daném případě však není doložena nezbytnost vedení jakékoliv komunikační sítě v ploše existující zástavby. Není doloženo, proč nelze využít již existující či vymezené koridory v okolí. Nebylo vysvětleno, proč návrh nově koliduje se stabilizovaným územím, přestože stávající územní plán řeší veřejně prospěšné stavby jinak.

Navržený zásah je tedy nepřiměřený a odporuje principu minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Je tedy navrhováno, aby návrh územního plánu vymezil ve sledované lokalitě plochu či koridor pro veřejně prospěšné stavby stejně jako v současném územním plánu. Návrhem totiž dochází k neodůvodněnému přetvoření stabilizovaného území, které nerespektuje stávající charakter území (zejména zastavěnost stavbami).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán v tomto území vymezuje poměrně široký překryvný koridor pro přestavbu zcela nevyhovující mimoúrovňové křižovatky včetně nájezdů, případných kolektorových komunikací a dalších nových větví. Vymezení je provedeno na základě koncepční studie související s projednávanou změnou ÚP SÚ. S ohledem na složitost dopravní situace a majetkoprávní uspořádání okolí byl ale koridor vymezen tak, aby umožňoval více detailních řešení nájezdů. Toto vymezení navazuje na ÚP SÚ, řešení je ale rozšířeno. Není zatím zcela jasné, které ze stávajících komunikací bude vhodné využít pro napojení křižovatky, zejména s ohledem na zástavbu nové městské čtvrti v lokalitě Západní město i na zástavbu produkčních rozvojových ploch. Pro hledání optimálního technického řešení je koridor navržen v rozsahu včetně stávající zástavby a stávajících parkovišť, jejich dnešní rozvoj je ale špatnou dopravní situací stejně věčně omezen. Nepředpokládá se, že by pro realizaci dopravních staveb bylo nutné budovy vyvlastnit, k určitému omezení ale dojít může - naopak realizace dopravních staveb může předmětné pozemky lépe zpřístupnit a zvýšit tak jejich využitelnost. Každopádně je v tomto území nezbytná koordinace záměrů. Rozsah VPS z platného ÚP není dostatečný.

Vymezení veřejně prospěšné stavby v Metropolitním plánu nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. Jde o nástroj ochrany území pro stavbu ve veřejném zájmu. Samotné vymezení nezakládá vyvlastnění. Případný zásah může nastat až v navazujících řízeních, kde musí být prokázána nezbytnost a přiměřenost. Zároveň vždy platí, že při zajištění koordinace s dopravní stavbou je koridory přípustné vždy využívat i jiným způsobem než pro dopravní infrastrukturu - je nutné prokázat, že nedojde k omezení dopravní stavby, jejího provozu nebo možností realizace.

Námítka

ID 3030420

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2060

Podatel | **Louda Auto a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02917

Identifikátor podání Portálu Pražana | rt35d776

Lokalita | 712

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zličín Metropole xxx

Vyjádření

Odebrání VPS ... a změna funkční plochy na bydlení.

Odůvodnění

Pan podatel, je výlučným vlastníkem mj. pozemků p.č. 319/6, 320/11, 321/2, 321/153, 321/154, 321/155, 321/156, 321/157, 321/158, 472/55, 472/57, 472/58, 472/93, 472/171, 472/172, 472/173, 472/174, 472/175, 472/176, 472/177, 472/178, 472/209, 523/8, 536, 537/1, 538/1, 539/1, 546/5, 546/6, 546/19 v katastrálním území Třebonice v obci Praha (dále též jen jako „Dotčené pozemky“). Viz výřez z katastrální mapy (modré pozemky ve fialovém ohraničení):

(obrázek)

Uvedené pozemky jsou dotčeny návrhem nového územního plánu pro Prahu, a sice Metropolitním plánem (viz výřez z grafické části Z 02 – červené označení):

(obrázek)

Předmětné pozemky jsou návrhem územního plánu zcela nebo částečně vymezeny jako plocha a koridor dopravní a technické infrastruktury. Z grafické části Z 02 a její legendy není zcela zřejmé, zda se Dotčené pozemky mají dle návrhu nacházet v návrhu či v rezervě, už jen toto je samo o sobě zásadní vadou Metropolitního plánu. Územní plán musí být jasný, srozumitelný a přehledný. Nejistota ohledně právního režimu území je vadou, která odporuje zásadě předvídatelnosti veřejné správy a principu právní jistoty. Nelze připustit, aby byly zásahy do vlastnických práv založeny na nejasném a rozporném grafickém vymezení.

Dle grafické částí Z 04 je na Dotčených pozemcích navrženo veřejně prospěšné stavby pro veřejnou dopravu.

Navrhované vymezení sledované lokality zasahuje do vlastnických práv a může mít podstatný negativní dopad na užívání, hodnotu a charakter sledované lokality včetně Dotčených pozemků, proto jsou uplatňovány i následující námítky.

Pozemky přímo navazují na zastavitelnou transformační a rozvojovou plochu s využitím plochy v zastavitelné obytné lokalitě, kde využití je upřesněno zastavitelnou skupinou [T+R] ploch s obytným využitím. Zmíněná plocha je však nelogicky a zcela nekompaktně ukončena vykrojením. Takové vykrojení zcela popírá urbanismus a jde proti zásadám celistvosti území a ploch.

Hlavní město Praha deklaruje potřebu rozšiřování bytového fondu a zahušťování existující zástavby tam, kde je to urbanisticky vhodné. S ohledem na principy udržitelného rozvoje je tedy žádáno, aby Dotčené pozemky byly namísto návrhu plochy, koridoru dopravní infrastruktury s veřejně prospěšnou stavbou a návrhem „Záchytného parkoviště P+R“ zahrnuty taktéž do zastavitelné transformační a rozvojové plochy s využitím plochy v zastavitelné obytné lokalitě, kde využití je upřesněno zastavitelnou skupinou [T+R] ploch s obytným využitím. Tímto bude dostáno územní celistvosti a nedojde k neodůvodněnému popření kompaktnosti lokality.

Výše zmíněná úprava přinese nové obyvatele a bude podpořeno místních podnikatelů. V důsledku těchto sociálně ekonomických jevů budou posíleny i příjmy hl. města Prahy. K tomu je třeba poukázat na skutečnost, že vymezení vize veřejně prospěšné stavby, a to navíc prostřednictvím širší plochy nebo koridoru, vytváří dlouhodobou regulační nejistotu, neboť veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny jen deklaratorně, bez reálného investičního plánu či harmonogramu. Pokud to tedy území umožňuje, jako v tomto případě, je třeba upřednostnit stabilizaci a logické uzavření urbanistické struktury a ne její neodůvodněné tříštění. Tímto podáním požadovaná úprava taktéž lépe doplňuje a navazuje na návrh autobusového nádraží, ale i na tramvajovou trať včetně napojení zamýšleného parkoviště na příjezdovou komunikaci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Tramvajová trať se v návrhu objevuje již od společného jednání a její trasování prošlo pouze drobnou korekcí v návaznosti na studii Nový Zličín. Po vymezení transformační plochy došlo i k vymezení této trati

jako návrhu, aby došlo k souběžné úpravě v území. Dlouhodobě se však potvrzuje, že MPP považuje tramvajovou trať mezi sídlištěm Řepy a Zličínem jako významnou. Dopravní infrastruktura je podrobněji odůvodněna v kapitole 9 odůvodnění návrhu MPP.

VPS pro P+R vychází již z ÚP SÚ. Autobusové nádraží bylo v ÚP SÚ také jako návrhová plocha, i když bez VPS.

Navržená tramvajová trať je jednoznačně navržený prvek - dle legendy jsou návrh a rezerva jasně odlišeny plnou spojitou čarou oproti čárkované čáře. Zároveň jsou VPS vymezeny pouze pro navržené prvky.

V části požadavku, kde je požadována změna využití na obytnou funkci a zrušení VPS pro P+R a pro autobusové nádraží, není možné požadavku vyhovět. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Námítka

ID 3030421

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2061

Podatel | **MARTINKA BOHUSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS9Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | rthjfmvb

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemku parc. č. 1472, k. ú. Radotín, LV 716, MČ Praha 16

Vyjádření

Jsem vlastníkem pozemku parcely č. 1472 v k. ú. Radotín, vedeného na LV č. 716 jako zahrada.

Pozemek je v aktuálním návrhu Metropolitního plánu označen jako nezastavitelná plocha – „ovocný sad a zahrada“ (OSZ).

Důrazně žádám, aby byla tato plocha zařazena jako stavební pozemek, a to v souladu s mými dřívějšími připomínkami a podněty z let 2018, 2022 a 2024, na které zde navazuji a které považuji za součást tohoto podání.

Žádám, abych byl písemně vyrozuměn o učiněných opatřeních, dalších krocích a výsledku posouzení této připomínky.

Odůvodnění

I. Historie podání a závazky města vůči projednání

Pozemek byl opakovaně předmětem mých připomínek:

- 17. 7. 2018 – první podání připomínky
- 26. 7. 2018 – doplnění připomínky + vyjádření MČ Praha 16
- 30. 6. 2022 – připomínka v rámci dalšího projednání MPP

Městská část Praha 16 projednala dne 16. 7. 2018 usnesení se svými připomínkami k Metropolitnímu plánu, které jsem přiložil ke svému podání a se kterými se výslovně ztotožňuji.

Tato připomínková stanoviska požadují prověřit zpřesnění či revizi hranic nezastavitelných ploch tam, kde vzniká disproporce oproti okolnímu využití. Můj případ je přesně tento.

II. Odůvodnění – proč má být pozemek veden jako stavební pozemek

1. Pozemek se nachází v bezprostřední návaznosti na stávající zastavitelné území

Pozemek parc. č. 1472:

- navazuje na souvislý zastavěný blok rodinných domů v ulicích Na Výšince, Na Rymáni a K Berounce,
- má reálně zajištěn přístup z veřejné komunikace,
- leží v území se stávající infrastrukturou (vodovod, elektřina, kanalizace).

Je tak zřejmé, že z hlediska urbanistického i dopravního má všechny parametry stavebního pozemku.

2. Předchozí územní plán využití pozemku výslovně umožňoval stavby

Podle platného územního plánu (1999–2023) bylo na pozemku možné umístit:

- zahradní restauraci,
- sportoviště a zázemí sportovišť,
- zahradní stavby,
- hvězdárnu,
- rozhlednu,
- další drobné stavby rekreačního charakteru.

Tedy významné objekty nad rámec „ovocného sadu“.

Je proto nezákonné a protiústavní, aby nový Metropolitní plán:

- zhoršil funkční využití,
- odebral stavební potenciál, • Pro námi zamyšlený projekt navazující na restauraci a sportoviště která se dříve nacházela ve stejné situaci - pásmu a tím nás těžce poškodil (jednání s investory probíhala)
- degradoval svévolně hodnotu soukromého majetku, bez jakéhokoliv vyrovnání
- aniž by uvedl řádné odůvodnění tohoto kroku a dalších kroků, vedoucích k odstranění škody, vzniklé tímto na soukromém majetku

Taková změna představuje protiprávní zásah do legitimního očekávání vlastníka.

3. Nové zařazení „ovocný sad a zahrada“ (OSZ) odporuje proklamovaným principům MPP

Metropolitní plán deklaruje:

- zahušťování výstavby,
- využití stávající infrastruktury,
- rozvoj území uvnitř města,
- omezení dalšího záboru volné krajiny.

V mém případě se děje pravý opak:

- Pozemek uvnitř města (v zastavěném pásu Radotína)
- s přístupem a sítěmi
- mezi již zastavěnými pozemky

je degradován na „ovocný sad“.

Takový postup je účelově protisměrný k principu udržitelného městského rozvoje.

4. Pozemek se nachází ve školské lokalitě, vedle sportovišť – vysoká poptávka po výstavbě

V lokalitě evidují požadavek od tří sportovních škol na možnost výstavby sportovní školy nebo objektu souvisejícího se sportovní infrastrukturou.

To znovu potvrzuje, že pozemek:

- má strategický význam,
- má reálné využití,
- má místní poptávku po stavbách,
- nesmí být bez znalosti území administrativně „vyřazen“ z rozvoje.

5. Pozemek má prokazatelně části, které nejsou průtočným územím

Ze všech hydrologických podkladů (2018, 2022, 2024) vyplývá:

- pouze menší část parcely zasahuje do průtočné zóny,
- větší část parcely leží v neprůtočném území, kde jsou dle čl. 65–67 MPP přípustné stavby.

Dřívější vyjádření pracovníků ÚP (2018 – Havránková, Čeřovská) rovněž potvrdilo, že část pozemku je vhodná pro stavby.

6. Moderní modulové stavby na pilotách jsou ideálním řešením a jsou zcela v souladu s MPP

Dnešní praxe (architekti, DÚR, DSP) využívá výstavbu:

- na pilotech 4–6 metrů,
- s minimálním zájmem do půdy,
- bez změn odtokových poměrů,
- s možností rychlého odstranění,
- s nulovým záborem ZPF.

Odkazovaný článek v iDNES (architekt David Hladík) dokládá, že tento typ zástavby je dnes běžný, schvalovaný a architektonicky vhodný pro mírně exponovaná území.

https://www.idnes.cz/bydleni/stavba/treehouse-na-vysocine-architekt-david-hladik.A251017_112130_stavba_rez

Přikládám nejrelevantnější fotografie (viz příloha č. 2.), které ilustrují:

- konstrukci nad terénem,
- minimální zábory,
- vizuální a krajinářskou šetrnost.

Takové řešení je v MPP přípustné i v územích se zvýšeným hydrologickým rizikem.

Naprosto není důvod jej zakazovat na pozemku parc. č. 1472.

7. Překlasifikování pozemku jako „ovocný sad“ je věcně nesprávné a účelově v rozporu s realitou

Pozemek:

- není plnohodnotný sad,
- není obhospodařovaný jako sad,
- není izolován od zástavby,
- není krajinnou plochou ve smyslu ZPF,
- nachází se v intravilánu,
- je oplocen,

- má stavební parcelaci v okolí.

Zařazení do OSZ nemá žádnou racionální oporu.

8. Jde o nepřiměřený zásah do vlastnického práva

Pokud by MPP ponechal pozemek jako „ovocný sad“, vznikne mi:

- významná majetková škoda,
- znehodnocení nemovitosti,
- zamezení budoucího využití,
- omezení rozvoje území,
- zásah do sdruženého vlastnického práva dle Listiny základních práv a svobod.

V takovém případě bych byl nucen domáhat se náhrady škody soudní cestou.

III. Návrh řešení (petit)

Navrhuji, aby byl pozemek parc. č. 1472, k. ú. Radotín:

1. Zařazen jako stavební pozemek

v návaznosti na okolní zastavěné území (blok Radotín – Na Výšince – K Berounce).

2. Pokud to nebude možné v plném rozsahu, požaduji alespoň:

- vymezení části pozemku jako zastavitelné,
- zachování možnosti umisťovat objekty rekreačního charakteru, včetně:
- modulových staveb,
- staveb na pilotách,
- drobných rekreačních objektů dle čl. 65–67 MPP.

IV. Požaduji vyrozumění

Žádám, abych byl písemně vyrozuměn o učiněných opatřeních, dalších krocích a výsledku posouzení této připomínky.

V. Přílohy

1. Historické podklady 2018
2. Výřez KN umístění pozemku, hydrologie, fotodokumentace – modulové stavby na pilotách

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030422

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2062

Podatel | **KOTLÁŘOVÁ ZUZANA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUZXL

Identifikátor podání Portálu Pražana | rtrvxxmj

Lokalita | 537

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námítka k předepsanému počtu podlaží - č.parc. 2702/1 a 2702/3, k.ú. Braník, při ulici Nad lesním divadlem, Praha 4

Vyjádření

Podáváme tímto námítku do Metropolitního plánu ohledně počtu podlaží stanovených výkresem S03 Schéma výškové regulace na pozemku č.parc. 2702/1 a 2702/3, k.ú. Braník, při ulici Nad lesním divadlem, Praha 4.

K podání námítky jsme zplnomocnění vlastníkem pozemku v rámci jednání s organizacemi pro zajištění územního a stavebního řízení.

Výkres S03 Metropolitního plánu stanovuje na většinové části pozemku podlažnost (RNP) 2, na menší části podlažnost nestanovuje žádnou a na zcela malé části podlažnost 15. Dle článku 98 (4) je tedy na nestanovené ploše podlažnost 15. Dle článku 102, leží-li budova méně než 75 % v ploše s vyšším počtem podlaží, musí dodržet podlažnost nižší plochy, tj. 2 podlaží.

K návrhu Metropolitního plánu namítáme následující:

1) Na uvedeném pozemku je navržena novostavba objektu o 5 nadzemních podlažích, ke které bylo vydáno územní rozhodnutí, prozatím bez právní moci (na MHMP běží řízení o odvolání). Požadujeme zpracovat do Metropolitního plánu návrh postupu, který zohlední ještě nerealizovanou, ale již povolenou zástavbu.

2) Objekt byl navržen v souladu s výškovými hladinami stanovenými v Pražských stavebních předpisech. Jsme přesvědčeni, že není důvod nezohlednit výškové uspořádání a hladiny v lokalitě. Požadujeme zpracovat do Metropolitního plánu jasný vztah mezi výškovou hladinou a počtem podlaží.

3) Pro objekt OC Novo Plaza je Metropolitním plánem určena podlažnost 2. Namítáme pravděpodobně nesprávné určení podlažnosti Metropolitním plánem v této lokalitě. Namítáme dále nesprávnou úvahu Metropolitního plánu, že jakákoli podlaží s různými funkcemi jsou přibližně stejně vysoká, obáváme se, že tato chyba je do Metropolitního plánu vestavěna jako princip a požadujeme jeho revizi z hlediska vztahu počtu podlaží a výškových hladin.

4) Požadujeme vyjasnění požadavku na počet podlaží na řešeném pozemku v situaci, kdy se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace. Není zřejmé, zda objekt může být v částech zasahujících do čtverce s vyšším maximálním počtem podlaží vyšší, než je maximum předepsané ve čtverci s nejnižším počtem podlaží.

5) Požadujeme úpravu Metropolitního plánu pro námi řešený pozemek na 5 podlaží, a to vzhledem k výškové hladině v lokalitě.

Odůvodnění

ad 1)

Nesouhlasíme s regulací navrženou územním plánem, která zpětně omezí možnosti výstavby již dříve umístěného objektu a znehodnotí několikaleté úsilí projektanta a investora.

ad 2)

Výškové objekty sídliště přes ulici Nad lesním divadlem, vzdálené cca 80 m, jsou v hladině VII (výška nad terénem je dle ÚAP mezi 38-42 m). Sousední objekt OC Novo plaza je v hladině IV až V (výška nad terénem je dle ÚAP mezi 9-14,5 m, v realitě je možné ji odhadnout na necelých 20 m, protože ÚAP poskytují údaje pouze k obvodové linii, nikoli ke střední (nejvyšší) části obchodního domu, která je od západu skryta za ochozem), přičemž díky terénní konfiguraci nejvyšší část objektu OC Novo Plaza o cca 5 m přesahuje navrženou novostavbu. Stanovení výškové hladiny tedy umožňuje realizovat navrženou výstavbu.

ad 3)

Objekt obchodního domu OC Novo Plaza je v části přiléhající k ulici Novodvorská čtyřpodlažní, přičemž zadní část objektu je vyšší než přední, avšak ve výkrese S03 je zadní část předpokládána dvoupodlažní. Možná i je, nicméně výška těchto podlaží potom vychází na cca 10m. Pravděpodobnější je, i podle aplikace Google Street View, že objekt je i v zadní části více než dvoupodlažní.

ad 4)

Článek 102 lze podle našeho názoru vykládat tak, že bude-li část budovy na námi řešeném pozemku nějakým způsobem osamostatněna od zbytku, může být v souladu s článkem 102 (1) až 15podlažní. Takové pravidlo však postrádá, minimálně v některých příkladech, logiku a v kontaktu 2podlažní a 15podlažní části objektu vážně narušuje racionální výškový horizont a z hlediska městského plánování je tak kontraproduktivní.

ad 5)

Konflikt Metropolitním plánem předepsaného počtu podlaží 2 a v souladu s Pražskými stavebními předpisy určené výškové hladiny V až VII je z hlediska městského plánování nepřijatelný. Neumožňuje ani rozumné řešení vnitřku objektu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030425

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2064

Podatel | **DRGOŇOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPZUT

Identifikátor podání Portálu Pražana | rtzyc4ts

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ruzyně parc. č.788/9

Vyjádření

Dne 30. 6. 2022 jsme jako vlastníci nemovitostí, které jsou součástí zahrádkové osady Karlovarská, umístěné na pozemku parc. č. 788/1 v k.ú. Ruzyně, podali hromadnou námítku proti transformaci této parcely na území zastavitelné. Námítka je na MHMP registrována pod č.j. MHMPP097AY4R. Jelikož k této námítce nebylo v aktuálně vydané verzi Metropolitního plánu přihlédnuto, podávám tuto námítku a požaduji opětné projednání naší původní námítky.

Požadujeme zachování stávající funkční zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská na části uvedeného pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně v jejím stávajícím rozsahu podle Geometrického plánu zpracovaného v roce 1996 vyhotovitelem QUATRO geodetické práce, Radlická 117/520, Praha 5 - číslo plánu: 716-130/96.

Odůvodnění

Text původní:

My, níže podepsaní občané, jsme vlastníky nemovitostí - zahradních chat, které jsou součástí areálu zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská, nacházející se na pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně.

Nemovitosti jsou vedeny v katastru jako jiné stavby, bez čp. / č. ev.; jsou samostatně umístěny na pozemcích parc. č. 788/3, 788/5, 788/7, 788/9, 788/11, 788/15, 788/17, 788/19, 788/21, 788/23, 788/23, 788/25, 788/28, 788/30, 788/32, 788/34, 788/36, 788/38, 788/40, 788/42, 788/44, 788/50, 788/52, 788/54, 788/56, 788/58, 788/60 a 788/62 v k. ú. Ruzyně.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména drobná úprava hranic předmětné transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a způsobu využití, tj. ani odstranění či vymezení zahrádkové osady nebo transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek byl komplexně prověřen v kontextu došlých vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Nebude vyhověno z koncepčních důvodů. Jedná se o místo vhodné pro realizaci zástavby, navíc v majetku města. Pro zastavění uvedené plochy platí rovněž argument zlepšení dopravní obslužnosti navrženou tramvajovou tratí.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námítkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání je finalizováno

rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030431

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2067

Podatel | **ELCONEX s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02GTY

Identifikátor podání Portálu Pražana | ruynxrbt

Lokalita | 535, 351, 195

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Zelený pruh – ELCONEX

Vyjádření

Podatel žádá, aby městský park č. 123/195/1076, který je v současném návrhu Metropolitního plánu vymezen bodem podle čl. 86 textové části, byl nově vymezen jako plocha parku, tj. jako městský park ve smyslu čl. 84 textové části, jak tomu bylo v návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání.

Alternativně podatel žádá, aby městský park č. 123/195/1076, který je v současném návrhu Metropolitního plánu vymezen bodem podle čl. 86 textové části, byl nově vymezen tak, aby kružnice parku nezasahovala na dotčené pozemky (pozemky parc. č. 826/3, 830/2, 830/3, 830/4, 830/7, 830/8, 830/11, 830/12, 830/13, 831/3 v k. ú. Krč, dále parc. č. 1853/2, 1853/73, v k. ú. Podolí), tj. aby poloměr kružnice byl vhodně snížen ze 100 metrů např. na 50 metrů, aby kružnice nezasahovala na dotčené pozemky.

Odůvodnění

Námítka směřuje proti vymezení městského parku č. 123/195/1076 bodem s kružnicí o poloměru 100 metrů, která zasahuje na pozemek podatele parc. č. 826/3 a další dotčené pozemky (pozemky parc. č. 826/3, 830/2, 830/3, 830/4, 830/7, 830/8, 830/11, 830/12, 830/13, 831/3 v k. ú. Krč, dále parc. č. 1853/2, 1853/73, v k. ú. Podolí), na kterých podatel plánuje stavební záměr. Ve vztahu k pozemku podatele podatel podává námítku. Ve vztahu k ostatním pozemkům podatel tímto podává připomínku.

Podatel vlastní pozemek parc. č. 826/3 v k. ú. Krč, na kterém plánuje realizovat část obytného souboru Zelený pruh (budovy C a D o 8 NP). Aktuální vymezení městského parku bodem, resp. kružnicí (dle čl. 86 odst. 3) ohrožuje povolení a realizaci tohoto záměru, přestože k němu IPR, Magistrát hl. m. Prahy i komise pro územní rozvoj MČ Praha 4 vydali souhlasná vyjádření. Výklad čl. 86 odst. 3 textové části

je nadto nejasný a vytváří interpretační obtíže. Podatel má proto oprávněné obavy z takto nově vymezeného městského parku. Změna způsobu vymezení parku je v rozporu se zásadami právní jistoty a kontinuity územního plánování. V platném územním plánu je park vymezen jako konkrétní plocha ZP na pozemcích určených k tomuto účelu. Stejně byl park vymezen i v návrhu MP pro veřejné projednání jako plocha 123/534/3265. Současná regulace představuje nepřiměřený zásah do ústavně chráněného vlastnického práva podatele, který není činěn nejšetrnějším možným způsobem. Plochy v kružnici městského parku jsou z převážné části již zastavěny a stabilizovány, reálné možnosti umístění parku se de facto zužují pouze na několik pozemků, mezi které patří i pozemek podatele, který však podatel plánuje využít pro stavební záměr. Nejvhodnějšími pozemky pro umístění parku jsou pozemky, kde je umístěn středový bod. Není proto důvod vymezovat městský park bodem, resp. kružnicí, ale park umístit přímo ve středovém bodě. Regulace vytváří nepřijatelnou právní nejistotu a fakticky přenáší riziko umístění parku na vlastníky zbývajících volných pozemků. Podatel žádá, aby městský park č. 123/195/1076 byl nově vymezen jako plocha parku ve smyslu čl. 84 textové části návrhu MP, jak tomu bylo v návrhu pro veřejné projednání. Alternativně žádá snížení poloměru kružnice ze 100 metrů např. na 50 metrů, aby nezasahovala na dotčené pozemky.

Dále podatel odkazuje na podrobné odůvodnění námítky a připomínky, které je uvedeno v příloze této námítky jako její nedílná součást.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení bodové značky pro vznik parku poskytuje flexibilnější řešení výsledné podoby oproti přesně vymezené ploše.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně

plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030432

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2068

Podatel | **KOLÁŘOVÁ ZLATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYB2EZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | rv6fnzkr

Lokalita | 250

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se zařazením pozemků v areálové osadě

Vyjádření

Jako vlastník pozemku v k.ú. Hlubočepy s parc. č 1060/2 požaduji přiřčenit pozemek zařazený v areálové osadě k stabilizovanému zastavěnému území. Součástí dalších žádostí, budou i nesouhlasné námítky mých sousedů, kteří jsou taktéž vlastníci pozemků s parc. č. 1060/3a 1060/4.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030433

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2069

Podatel | **Kačerov Property Development s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMIPR

Identifikátor podání Portálu Pražana | rvgemzp5

Lokalita | 140

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka souhlasná

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. **Připomínkující souhlasí s návrhem řešení** této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

KACE-námítka na typ struktury lokality

Společnost Kačerov Property Development vznáší námítku - nesouhlas s navrhovaným typem struktury lokality zahradního města.

Odůvodnění

Zmíněné pozemky jsou Metropolitním plánem začleněny do struktury zahradního města. V závislosti na charakteru území, se přiřazený typ struktury zahradního města jeví jako neopodstatněný až chybný. Pozemky nacházející se na rozhraní dvou lokalit 352/Horní Krč Z(06) O [S] a 140/Jihlavská Z(04) O [S], svou polohou v dané lokalitě odpovídají více heterogenní struktuře lokality 140/Jihlavská (viz příloha 1). Požadujeme pozemky zařadit do heterogenní struktury, neboť struktura zahradního města spolu se zachováním dominantního podílu soukromých zahrad je v daném území zcela irelevantní. Návrh Metropolitního plánu jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v daném území, neboť bez ohledu na stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který zahrnuje pozemek do funkční plochy OV – čistě obytné a území stabilizované, stanovuje v daném území strukturu zahradního města, spolu s dominantním podílem zahrad. Tento podíl však stanovuje na různých pozemcích

bez ohledu na vazbu bloku. Hlavní myšlenkou návrhu Metropolitního plánu je nerozšiřování města na okraj a jeho zahušťování. Z tohoto důvodu je žádoucí, aby stavby byly dostatečně kapacitní a využily v plné míře stávající potenciál. Protože je dané území ve stabilizovaném území, budou nové záměry vždy respektovat charakter území dle ustanovení § 20 pražských stavebních předpisů a není nutné stanovovat podíl soukromých zahrad apod.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3030439

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2072

Podatel | **NĚMEČKOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDU4Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | rwrvek4a

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nesouhlasná námítka Šutka 411/115/2367, 411/115/2368
a 411/510/2460

Vyjádření

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází můj byt v osobním vlastnictví na adrese Praha 8, K sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4154, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám nesouhlasnou námítku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: **411/115/2367 a 411/115/2368 a 411/510/2460**. Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Odůvodnění

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčitá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná. Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby. V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“ na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, které byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient

podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je

přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací) nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídlíště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031008

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2072

Podatel | **NĚMEČKOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS84

Identifikátor podání Portálu Pražana | uwrhzmip

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | námítka 1: ke změně v lokalitě U Čimického háje 115, Praha 8

Vyjádření

Změnit ze zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na Zastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím ve změnách 411/115/2367 a 411/115/2368

Odůvodnění

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti

hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná. Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby. V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“ na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje,

kteřé byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námítek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat

stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací) nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídlíště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č.

9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020)

a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031009

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2072

Podatel | **NĚMEČKOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS84

Identifikátor podání Portálu Pražana | uwrhzmip

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | námítka 2 ke změně 411/115/2367 Zmenšení
transformačních ploch na minimum**Vyjádření**

Zmenšit tak, aby transformační plocha zasahovala jen do sportovního areálu a nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, aby byl zachován současný poměr zelených ploch, zastavitelných rekreačních ploch a současných ulic.

Odůvodnění

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčítá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních

prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná. Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby. V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“ na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu (MPP), konkrétně transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem

využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle dosavadního ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521. Z větší části je však tato plocha vymezena, dle ÚP SÚ, v zastavitelném území. Z hlediska NDOP (nálezová databáze ochrany přírody) není v této ploše identifikován výskyt ohrožených druhů.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Plocha je vymezena s ohledem na návaznost zastavitelného území a plochy s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné (dle ÚP SÚ), s přihlédnutím k prostorovému uspořádání zástavby (a doplnění stávající struktury zástavby vymezené např. stavební čarou). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře, a konkrétně v lokalitě 510/Sídlíště Šutka). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídlíště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Návrh MPP, i s ustanovením v čl. 94 odst. 3, 4 a 5 textové části, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlíštích. Díky tomu přímo zabráňuje nežádoucímu zahušťování sídlíšť, kterému stávající právní stav dle dosavadního ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v dosavadním ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je

v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházел. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán

nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3031010

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2072

Podatel | **NĚMEČKOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS84

Identifikátor podání Portálu Pražana | uwrhzmip

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | námitka 3: ke změně 411/115/2368 Snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%

Vyjádření

Snížit koeficient zastavitelnosti tak, aby případná nová výstavba objemem, funkcí a rozsahem ovlivnila jen minimálně stávající zástavbu a infrastrukturu.

Odůvodnění

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčítá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti

hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná. Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby. V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“ na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto

místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosavadním ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro

vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat

i o stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán

nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3031011

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2072

Podatel | **NĚMEČKOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS84

Identifikátor podání Portálu Pražana | uwrhzmip

Lokalita | 510, 115, 114

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | námitka 4: ke změně 411/115/2368 a 411/510/2460 Snížení výškové regulace

Vyjádření

snížit výškovou regulaci ze současného č. 6 na č. 3

Odůvodnění

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčitá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně

by tak zanikla současná parkovací místa v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná. Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby. V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“ na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ

HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což

může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztažené na konkrétní záměr, nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umisťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání

území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným

funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní

podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030440

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2073

Podatel | **SUCHOMEL MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LI5

Identifikátor podání Portálu Pražana | rwxwk7fx

Lokalita | 714, 972, 931

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 714/Chuchelské závodiště – oblast podél Radotínské ulice

Vyjádření

Dle Z02 Hlavní výkres struktury je celá oblast zahrnuta do rekreační zastavitelné plochy. Přitom část dnešní lokality slouží k bydlení a nachází se v ní obecní byty a další obytné objekty a vily.

Požadujeme upravit červeně vyznačenou plochu jako novou vloženou transformační obytnou lokalitu heterogenní struktury s výškovým rozmezím 4-8NP dle přiložené studie.

Odůvodnění

Na lokalitu byla zpracována urbanisticko-architektonická studie. Území je součástí opuštěné lokality brownfieldu bývalých zahradnictví v jehož areálu zůstávají funkční nájemní plochy a byty městské části. Lokalita je přímo napojena na vlakové spojení do centra a vytváří synergie s plánovaným příměstským parkem.

Příměstský park Soutok pracuje s konceptem přesunu zemin a vytvoření parku, který funguje v synergii s navrženou městskou čtvrtí krátkých vzdáleností. Celý koncept je navržen jako soběstačná hybridní struktura s veřejnou vybaveností a výškovým gradientem, který se úměrně snižuje směrem k otevřené krajině.

Koncept pracuje s prvky stávajícího územního plánu, jakým jsou rozvoj údolní nivy řeky Berounky, práce se zásobárnou štěrkopísku a vytvoření nových vodních ploch, které jsou umístěny i ve stávajícím územním plánu a přispívají ke zvýšení ekologické stability cenného území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V platném ÚP SÚ se jedná z převážné části o plochu SP, MPP tuto regulaci přebírá. Na dané plochy zasahuje jak záplavové území průtočné tak neprůtočné, což komplikuje jejich budoucí využití, a proto je preferováno zachování rekreační funkce.

Měněnou částí byl pouze jeden z daných čtverců výškové regulace, a to z hodnoty 2 na 3 v souladu s reálným stavem v území.

Z hlediska požadavku na úpravu zbylých čtverců výškové regulace a úpravu využití včetně míry stability se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání

zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030446

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1AKQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | rxkphqcp

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Název námítka: Krajinné rozhraní

Vyjádření

Námítka k MPP 2025 – č.2

Název lokality: Uhříněves – vinice;Předmětné pozemky: pozemky parc. č. 1816/79, 1816/82, 1816/83, 1816/84, 1816/85, 1816/86, 1816/87, 1816/88, 1816/89, 1816/90, 1816/91, 1816/92, 1816/93, 1816/94, 1816/95 a 1816/96;Kat. území: UhříněvesNámítka – Grafická částNázev námítka: Krajinné rozhraníVyjádření:

Navrhovatel nesouhlasí se zařazením předmětných pozemků do otevřené krajiny produkční plochy, neboť neodpovídá stávajícímu stavu. Navrhovatel požaduje zařazení do krajinného rozhraní produkční plochy.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navrhovatel upozorňuje na to, že předmětné pozemky jsou vedeny jako orná půda, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobytové louky, v části je vysazena vinice.

Krajinné rozhraní jako součást otevřené krajiny je důležitým kompozičním prvkem metropole. Základem koncepce je nezastavitelnost a maximální územní provázanost všech lokalit, které krajinné rozhraní vytvářejí. Vymezení krajinného rozhraní upřesňuje souvislý pás ohraničující městskou krajinu vymezenou v ZÚR. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území.

Navrhovatel, jakož i majitelé sousedních domů, chtějí využívat předmětné pozemky jako zahradu k pěstování zeleniny a ovoce. Dále má zájem využít a rozšířit stávající vinici i na další části těchto pozemků. Navrhovatel rozdělila své pozemky tak, aby pozemky ve stávající podobě navazovaly na sousední pozemky, na nichž jsou umístěny obytné domy se zahradami.

Navrhovatel proto požaduje zařadit předmětné pozemky do krajinného rozhraní produkční plochy. Krajinné rozhraní produkční plochy by umožnila požadovaný způsob využití.

Navrhovatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti předmětných pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem. Navrhovatel požaduje, aby nový Metropolitní plán byl z hlediska využitelnosti předmětných pozemků v souladu se stávajícím územním plánem.

Navrhovatel poukazuje na judikaturu, zejména Nejvyššího správního soudu, která se týká zásady kontinuity územního plánování. Tento princip vyžaduje, aby byly případné zásahy do územního plánu odpovídajícím způsobem doloženy a zdůvodněny a současně je tato zásada uznávána jako jeden ze stěžejních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatelů v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí navrhovatelům vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030447

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1AKQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | rxkphqcp

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Název námítky: Upřesnění plochy - 500/-/3140 LBC Za pivovarem

Vyjádření**NÁMITKY K MPP 2025 – č.3**Název lokality: **Uhříněves - vinice**

Pozemek: 1816/79, 1816/82, 1816/83, 1816/84, 1816/85, 1816/86, 1816/87, 1816/88, 1816/89, 1816/90, 1816/91, 1816/92, 1816/93, 1816/94, 1816/95, 1816/96

Kat. území: Uhříněves

NÁMITKA – Grafická část

Název námítky: Upřesnění plochy - 500/-/3140 LBC Za pivovarem

Vyjádření:

Podatel nesouhlasí se zařazením těchto parcel do plochy 500/-/3140 LBC Za pivovarem, které neodpovídají stávajícímu stavu, a požaduje jejich vyjmutí z 500/-/3140 LBC Za pivovarem.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Podatel upozorňuje na to, že v současnosti se jedná o ornou půdu, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobytové louky, v části je vysazena vinice. Část navržené plochy 500/-/3140

LBC Za pivovarem na výše uvedených parcelách je nefunkční, neboť neumožňuje průchod živočichů z 500/-/2557 RBK Uhříněveská obora - Milíčovský les, kde je požadovaná minimální šířka 40 m. Průchodu zabraňuje vodárenský objekt oplocený pevným plotem a současně silniční propustek pro občasnou vodoteč, který tvoří příčnou překážku vysokou cca 3,5 m (viz foto). Z tohoto důvodu je část napojení 500/-/2557 RBK Uhříněveská obora - Milíčovský les na 500/-/3140 LBC Za pivovarem rozšířena východním směrem, kde je již komunikace do Kolovrat na úrovni okolního terénu. Úpravou by zůstal zachován neomezený průchod živočichů. Současně zůstává funkční průchod vlastním propustkem pro obojživelníky a jiné živočichy, kteří k transportu používají vodní tok. Fotografie současného stavu a nefunkčního průchodu přes výše uvedené parcely jsou přiloženy.

Podatel zároveň nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti svých pozemků.

Podatel proto **požaduje úpravu hranice** upřesněním plochy 500/-/3140 LBC Za pivovarem viz grafická příloha, čímž nedojde k ovlivnění její funkčnosti. Tato úprava umožní využití těchto parcel jako produkční plochy - zahradnictví a vinice.

Podatel zároveň nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti svých pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3030445

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1AKQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | rxkphqcp

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Změna strukturálního zařazení produkční plochy

Vyjádření

Námítky k MPP 2025 – č.1

Název lokality: Uhříněves – vinice;Předmětné pozemky: pozemky parc. č. 1816/79, 1816/82, 1816/83, 1816/84, 1816/85, 1816/86, 1816/87, 1816/88, 1816/89, 1816/90, 1816/91, 1816/92, 1816/93, 1816/94, 1816/95 a 1816/96;Kat. území: UhříněvesNámitka – Grafická částNázev námítky: Změna strukturálního zařazení produkční plochyVyjádření:

Navrhovatel nesouhlasí se zařazením předmětných pozemků do produkční plochy – louka a pastvina, v části do jiná plocha přírodě blízká. Podle přesvědčení navrhovatele je zařazení těchto pozemků v rozporu se stávajícím stavem. Navrhovatel proto požaduje zařazení do produkční plochy - zahradnictví a vinice.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navrhovatel upozorňuje na to, že předmětné pozemky jsou vedeny jako orná půda, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobytové louky, v části je vysazena vinice.

Navrhovatel, jakož i majitelé sousedních domů, chtějí využívat předmětné pozemky jako zahradu k pěstování zeleniny a ovoce. Dále má zájem využít a rozšířit stávající vinici i na další části těchto pozemků. Navrhovatel rozdělila své pozemky tak, aby pozemky ve stávající podobě navazovaly na sousední pozemky, na nichž jsou umístěny obytné domy se zahradami. Pokud tyto pozemky odkoupí mohou je využít jako zahradu či vinici.

Navrhovatel proto požaduje zařadit předmětné pozemky do produkční plochy - zahradnictví a vinice, která by způsob budoucího využívání umožňovala.

Navrhovatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem. Požaduje tedy, aby požadavky nového Metropolitního plánu byly v souladu jak se stávajícím územním plánem.

Navrhovatel poukazuje na judikaturu, zejména Nejvyššího správního soudu, která se týká zásady kontinuity územního plánování. Tento princip vyžaduje, aby byly případné zásahy do územního plánu byly odpovídajícím způsobem doloženy a zdůvodněny a současně je tato zásada uznávána jako jeden ze stěžejních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatelů v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí navrhovatelům vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031425

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ825U

Identifikátor podání Portálu Pražana | wxhxihs

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Název námítka: Krajinné rozhraní

Vyjádření**Námítka k MPP 2025 – č.2**Název lokality: Uhříněves – vinice;Název lokality: Uhříněves – vinice;Předmětný pozemek: pozemky parc. č. 1816/81;Kat. území: UhříněvesNámítka – Grafická částNázev námítka: Krajinné rozhraníVyjádření:

Navrhovatel nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku do otevřené krajiny produkční plochy, neboť neodpovídá stávajícímu stavu. Navrhovatel požaduje zařazení do krajinného rozhraní produkční plochy.

OdůvodněníOdůvodnění:

Navrhovatel upozorňuje na to, že předmětný pozemek je veden jako orná půda, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobyťová louka, v části je vysazena vinice.

Krajinné rozhraní jako součást otevřené krajiny je důležitým kompozičním prvkem metropole. Základem koncepce je nezastavitelnost a maximální územní provázanost všech lokalit, které krajinné rozhraní vytvářejí. Vymezení krajinného rozhraní upřesňuje souvislý pás ohraničující městskou krajinu vymezenou v ZÚR. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území.

Navrhovatel, jakož i majitelé sousedních domů a pozemků, chtějí využívat předmětný pozemek a s ním sousedící pozemky jako zahradu k pěstování zeleniny a ovoce. Dále má zájem využít a rozšířit stávající vinici i na části předmětného pozemku. Navrhovatel uvádí, že vlastník sousedního pozemku rozdělil své pozemky tak, aby pozemky ve stávající podobě navazovaly na sousední pozemky, na nichž jsou umístěny obytné domy se zahradami. Pokud tyto pozemky odkoupí další vlastníci domů, mohou je rovněž využít jako zahradu či vinici.

Navrhovatel proto požaduje zařadit předmětný pozemek do krajinného rozhraní produkční plochy. Krajinné rozhraní produkční plochy by umožnila požadovaný způsob využití.

Navrhovatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti předmětného pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem. Navrhovatel požaduje, aby nový Metropolitní plán byl z hlediska využitelnosti předmětného pozemku v souladu se stávajícím územním plánem.

Navrhovatel poukazuje na judikaturu, zejména Nejvyššího správního soudu, která se týká zásady kontinuity územního plánování. Tento princip vyžaduje, aby byly případné zásahy do územního plánu odpovídajícím způsobem doloženy a zdůvodněny. Současně je tato zásada uznávána i jako jeden ze stěžejních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí navrhovateli vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031426

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ825U

Identifikátor podání Portálu Pražana | wxhxaihs

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Název námítka: Upřesnění plochy - 500/-/3140 LBC Za pivovarem

Vyjádření**Námítka k MPP 2025 – č.3**Název lokality: Uhříněves – vinice;Předmětný pozemek: pozemky parc. č. 1816/81;Kat. území: UhříněvesNámítka – Grafická částNázev námítka: Upřesnění plochy - 500/-/3140 LBC Za pivovaremVyjádření:

Navrhovatel nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku nesouhlasí do plochy 500/-/3140 LBC Za pivovarem, které neodpovídá stávajícímu stavu, a požaduje jejich vyjmutí z 500/-/3140 LBC Za pivovarem.

OdůvodněníOdůvodnění:

Navrhovatel upozorňuje na to, že předmětný pozemek je veden jako orná půda, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobyťová louka, v části je vysazena vinice.

Část navržené plochy 500/-/3140 LBC Za pivovarem na výše uvedených parcelách je nefunkční, neboť neumožňuje průchod živočichů z 500/-/2557 RBK Uhříněveská obora - Milíčovský les, kde je požadovaná minimální šířka 40 m. Průchodu zabraňuje vodárenský objekt oplocený pevným plotem a současně silniční propustek pro občasnou vodoteč, který tvoří příčnou překážku vysokou cca 3,5 m (viz foto). Z tohoto důvodu je část napojení 500/-/2557 RBK Uhříněveská obora - Milíčovský les na 500/-/3140 LBC Za pivovarem rozšířena východním směrem, kde je již komunikace do Kolovrat na úrovni okolního terénu. Úpravou by zůstal zachován neomezený průchod živočichů. Současně zůstává funkční průchod vlastním propustkem pro obojživelníky a jiné živočichy, kteří k transportu používají vodní tok. Fotografie dokládající popsany stav jsou přiloženy k námitce.

Navrhovatel zároveň nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti předmětného pozemku.

Navrhovatel proto **požaduje úpravu hranice** upřesněním plochy 500/-/3140 LBC Za pivovarem viz grafická příloha, čímž nedojde k ovlivnění její funkčnosti. Tato úprava umožní využití těchto parcel jako produkční plochy - zahradnictví a vinice.

Navrhovatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti předmětného pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování.

Navrhovatel poukazuje na judikaturu, zejména Nejvyššího správního soudu, která se týká zásady kontinuity územního plánování. Tento princip vyžaduje, aby byly případné zásahy do územního plánu odpovídajícím způsobem doloženy a zdůvodněny. Současně je tato zásada uznávána i jako jeden ze stěžejních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí navrhovateli vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky

zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031424

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ825U

Identifikátor podání Portálu Pražana | wxhxaihs

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Název námítky: Změna strukturálního zařazení produkční plochy

Vyjádření

Námítky k MPP 2025 – č.1

Název lokality: Uhříněves – vinice;Předmětný pozemek: pozemky parc. č. 1816/81;Kat. území: UhříněvesNámítka – Grafická částNázev námítky: Změna strukturálního zařazení produkční plochyVyjádření:

Navrhovatel nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku do produkční plochy – louka a pastvina, v části do jiná plocha přírodě blízká. Podle přesvědčení navrhovatele je zařazení tohoto pozemku v rozporu se stávajícím stavem. Navrhovatel proto požaduje zařazení do produkční plochy - zahradnictví a vinice.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navrhovatel upozorňuje na to, že předmětný pozemek je veden jako orná půda, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobytové louky, v části je vysazena vinice.

Navrhovatel, jakož i majitelé sousedních domů a pozemků, chtějí využívat předmětný pozemek a s ním sousedící pozemky jako zahradu k pěstování zeleniny a ovoce. Dále má zájem využít a rozšířit stávající vinici i na část pozemku. Navrhovatel uvádí, že vlastník sousedního pozemku rozdělil své pozemky tak, aby pozemky ve stávající podobě navazovaly na sousední pozemky, na nichž jsou umístěny obytné domy se zahradami. Pokud tyto pozemky odkoupí další vlastníci domů, mohou je rovněž využít jako zahradu či vinici.

Navrhovatel proto požaduje zařadit předmětný pozemek do produkční plochy - zahradnictví a vinice, která by způsob budoucího využívání umožňovala.

Navrhovatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti svého pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem. Požaduje tedy, aby požadavky nového Metropolitního plánu byly v souladu jak se stávajícím územním plánem.

Navrhovatel poukazuje na judikaturu, zejména Nejvyššího správního soudu, která se týká zásady kontinuity územního plánování. Tento princip vyžaduje, aby případné zásahy do územního plánu byly odpovídajícím způsobem doloženy a zdůvodněny. Uvedená zásada je rovněž uznávána jako jeden ze stěžejních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí navrhovateli vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032283

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82CV

Identifikátor podání Portálu Pražana | zwxzhed

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Název námítka: Krajinné rozhraní

Vyjádření**Námítka k MPP 2025 – č.2**Název lokality: Uhříněves – vinice;Název lokality: Uhříněves – vinice;Předmětný pozemek: pozemky parc. č. 1816/81;Kat. území: UhříněvesNámítka – Grafická částNázev námítka: Krajinné rozhraníVyjádření:

Navrhovatel nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku do otevřené krajiny produkční plochy, neboť neodpovídá stávajícímu stavu. Navrhovatel požaduje zařazení do krajinného rozhraní produkční plochy.

OdůvodněníOdůvodnění:

Navrhovatel upozorňuje na to, že předmětný pozemek je veden jako orná půda, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobyťová louka, v části je vysazena vinice.

Krajinné rozhraní jako součást otevřené krajiny je důležitým kompozičním prvkem metropole. Základem koncepce je nezastavitelnost a maximální územní provázanost všech lokalit, které krajinné rozhraní vytvářejí. Vymezení krajinného rozhraní upřesňuje souvislý pás ohraničující městskou krajinu vymezenou v ZÚR. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území.

Navrhovatel, jakož i majitelé sousedních domů a pozemků, chtějí využívat předmětný pozemek a s ním sousedící pozemky jako zahradu k pěstování zeleniny a ovoce. Dále má zájem využít a rozšířit stávající vinici i na části předmětného pozemku. Navrhovatel uvádí, že vlastník sousedního pozemku rozdělil své pozemky tak, aby pozemky ve stávající podobě navazovaly na sousední pozemky, na nichž jsou umístěny obytné domy se zahradami. Pokud tyto pozemky odkoupí další vlastníci domů, mohou je rovněž využít jako zahradu či vinici.

Navrhovatel proto požaduje zařadit předmětný pozemek do krajinného rozhraní produkční plochy. Krajinné rozhraní produkční plochy by umožnila požadovaný způsob využití.

Navrhovatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti předmětného pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem. Navrhovatel požaduje, aby nový Metropolitní plán byl z hlediska využitelnosti předmětného pozemku v souladu se stávajícím územním plánem.

Navrhovatel poukazuje na judikaturu, zejména Nejvyššího správního soudu, která se týká zásady kontinuity územního plánování. Tento princip vyžaduje, aby byly případné zásahy do územního plánu odpovídajícím způsobem doloženy a zdůvodněny. Současně je tato zásada uznávána i jako jeden ze stěžejních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí navrhovateli vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032284

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82CV

Identifikátor podání Portálu Pražana | zwxhzhed

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Název námítky: Upřesnění plochy - 500/-/3140 LBC Za pivovarem

Vyjádření

Námítka k MPP 2025 – č.3

Název lokality: Uhříněves – vinice;Předmětný pozemek: pozemky parc. č. 1816/81;Kat. území: UhříněvesNámítka – Grafická částNázev námítky: Upřesnění plochy - 500/-/3140 LBC Za pivovaremVyjádření:

Navrhovatel nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku nesouhlasí do plochy 500/-/3140 LBC Za pivovarem, které neodpovídá stávajícímu stavu, a požaduje jejich vyjmutí z 500/-/3140 LBC Za pivovarem.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navrhovatel upozorňuje na to, že předmětný pozemek je veden jako orná půda, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobyťová louka, v části je vysazena vinice.

Část navržené plochy 500/-/3140 LBC Za pivovarem na výše uvedených parcelách je nefunkční, neboť neumožňuje průchod živočichů z 500/-/2557 RBK Uhříněveská obora - Milíčovský les, kde je požadovaná minimální šířka 40 m. Průchodu zabraňuje vodárenský objekt oplocený pevným plotem a současně silniční propustek pro občasnou vodoteč, který tvoří příčnou překážku vysokou cca 3,5 m (viz foto). Z tohoto důvodu je část napojení 500/-/2557 RBK Uhříněveská obora - Milíčovský les na 500/-/3140 LBC Za pivovarem rozšířena východním směrem, kde je již komunikace do Kolovrat na úrovni okolního terénu. Úpravou by zůstal zachován neomezený průchod živočichů. Současně zůstává funkční průchod vlastním propustkem pro obojživelníky a jiné živočichy, kteří k transportu používají vodní tok. Fotografie dokládající popsany stav jsou přiloženy k námitce.

Navrhovatel zároveň nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti předmětného pozemku.

Navrhovatel proto **požaduje úpravu hranice** upřesněním plochy 500/-/3140 LBC Za pivovarem viz grafická příloha, čímž nedojde k ovlivnění její funkčnosti. Tato úprava umožní využití těchto parcel jako produkční plochy - zahradnictví a vinice.

Navrhovatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti předmětného pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování.

Navrhovatel poukazuje na judikaturu, zejména Nejvyššího správního soudu, která se týká zásady kontinuity územního plánování. Tento princip vyžaduje, aby byly případné zásahy do územního plánu odpovídajícím způsobem doloženy a zdůvodněny. Současně je tato zásada uznávána i jako jeden ze stěžejních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí navrhovateli vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky

zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032282

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2074

Podatel | **Damborský Lukáš, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82CV

Identifikátor podání Portálu Pražana | zwxhzhd

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Změna strukturálního zařazení produkční plochy

Vyjádření

Námítka k MPP 2025 – č.1

Název lokality: Uhříněves – vinice;Předmětný pozemek: pozemky parc. č. 1816/81;Kat. území: UhříněvesNámítka – Grafická částNázev námítky: Změna strukturálního zařazení produkční plochyVyjádření:

Navrhovatel nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku do produkční plochy – louka a pastvina, v části do jiná plocha přírodě blízká. Podle přesvědčení navrhovatele je zařazení tohoto pozemku v rozporu se stávajícím stavem. Navrhovatel proto požaduje zařazení do produkční plochy - zahradnictví a vinice.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navrhovatel upozorňuje na to, že předmětný pozemek je veden jako orná půda, která je využívána v souladu s platným územním plánem ZMK - zeleň městská a krajinná. Plocha je v současnosti využívána jako pobytové louky, v části je vysazena vinice.

Navrhovatel, jakož i majitelé sousedních domů a pozemků, chtějí využívat předmětný pozemek a s ním sousedící pozemky jako zahradu k pěstování zeleniny a ovoce. Dále má zájem využít a rozšířit stávající vinici i na část pozemku. Navrhovatel uvádí, že vlastník sousedního pozemku rozdělil své pozemky tak, aby pozemky ve stávající podobě navazovaly na sousední pozemky, na nichž jsou umístěny obytné domy se zahradami. Pokud tyto pozemky odkoupí další vlastníci domů, mohou je rovněž využít jako zahradu či vinici.

Navrhovatel proto požaduje zařadit předmětný pozemek do produkční plochy - zahradnictví a vinice, která by způsob budoucího využívání umožňovala.

Navrhovatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti svého pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem. Požaduje tedy, aby požadavky nového Metropolitního plánu byly v souladu jak se stávajícím územním plánem.

Navrhovatel poukazuje na judikaturu, zejména Nejvyššího správního soudu, která se týká zásady kontinuity územního plánování. Tento princip vyžaduje, aby případné zásahy do územního plánu byly odpovídajícím způsobem doloženy a zdůvodněny. Uvedená zásada je rovněž uznávána jako jeden ze stěžejních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva navrhovatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí navrhovateli vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030448

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2075

Podatel | **ZAORAL JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ49E

Identifikátor podání Portálu Pražana | rxnbxppe

Lokalita | 821, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výškové omezení Jeseniova 36

Vyjádření

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA

Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Odůvodnění

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemku p. č. 1793/9, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažitý, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní

podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030459

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2079

Podatel | **MARÁKOVÁ IVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYTA8R

Identifikátor podání Portálu Pražana | rzur3zd5

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | změna využití pozemku 1773/2k.u. Slivenec

Vyjádření

změna využití pozemku č. 1773/2k.u. Slivenec (Praha 750590) na zastavitelné území, využití zastavitelná obytná.

původně o změnu žádal jiný spoluvlastník

Odůvodnění

Důvodem je záměr rozdělení parcely mezi 4 současné vlastníky a následně výstavbu rodinných domů pro vyřešení bytové situace dětí vlastníků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030460

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2080

Podatel | **SOLENSKÝ PETER**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01CPN

Identifikátor podání Portálu Pražana | s28wbe7q

Lokalita | 505, 144

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka ke krycímu listu lokality 505 a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici. Nesouhlas se zahušťováním stabilizované zástavby.

Vyjádření

Nesouhlasíme s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitroblohů. Požadujeme ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby. Tam, kde to není možné, požadujeme snížení plánované zástavby na úroveň sousedních domů. To se týká zejména ulic Jančovy, Ivančické, Malkovského, Místecké a Rýmařovské. V Jančově ulici u rodinných domů požadujeme snížení plánované zástavby na dvě nadzemní podlaží a vyznačení místního parku.

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 505 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Sídliště Letňany se strukturou modernistickou. Citlivě rozvíjet místa v kontaktu s nízkopodlažní zástavbou. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování a ochrana prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou tři stávající výškové úrovně zástavby (areály vybavenosti, blokové a věžové domy) a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. V jihovýchodní části se nachází rozvojová plocha s hybridní strukturou, která má kopírovat podíl zeleně a parku ve volné zástavbě charakteristického pro letňanské sídliště včetně centrálního parku podél Tupolevovy ulice.“

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 144 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Staré Letňany se strukturou heterogenní. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě v okolí blokových domů. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Letňany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je ochrana charakteru jednotlivých bloků se zahradami nebo parkem ve volné zástavbě.

Lokalita je zčásti prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. V rozsáhlé centrální části a podél severního okraje se nachází modernistická zástavba s parky ve volné zástavbě.“

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávajícími obyvatelé Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídliště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování

sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správní úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3030461

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2081

Podatel | **PETRÁČEK MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUCTM

Identifikátor podání Portálu Pražana | s3nv2938

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna vedení hranice zastavitelného území Štěrboholy-východ

Vyjádření

Jako spoluvlastník pozemku p.č. 239/6 v k.ú. Štěrboholy nesouhlasím s vedením východní hranice zastavitelného území 232/Štěrboholy, které je v aktuální verzi Metropolitního plánu vedeno tak, že ze zastavitelného území vypouští pozemek p.č. 239/6 v k.ú. Štěrboholy. Navrhuji vedení hranice zastavitelného území po hranici katastru obce Štěrboholy.

Děkuji za zohlednění mojí připomínky, která je též připomínkou dalších spoluvlastníků dotčeného pozemku.

S pozdravem

Odůvodnění

V aktuální verzi grafických příloh je hranice zastavitelného území (lokalita Štěrboholy východ) vedena jinak (vypouští mj. pozemek p.č. 239/6 v k.ú. Štěrboholy) než v podkladových materiálech a studiích zpracovaných MČ Praha - Štěrboholy (se kterými souhlasím) a které MČ Praha - Štěrboholy schválila a podala jako změnu Úzp č.Z3683.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Rozvojová plocha byla prověřena a rozloha rozvojové plochy byla revidována na základě požadavku dotčeného orgánu.

Rozvojová plocha byla taky koordinována s dosavadním ÚP SÚ s pořizovanou změnou Z 3683.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} zcela odpovídají kapacitám řešených v rámci změny ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP.

Výšková regulace byla nastavená v kontinuitě na výše uvedené kapacity a v koordinaci s navrženou strukturou rozvojové lokality.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné

a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030463

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2083

Podatel | **Trigema Projekt Beta a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOUZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | s3ubt3zr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka směřující k doplnění k čl. 167 návrhu MPP ve vztahu k lokalitě 527 / Sídliště Nové Butovice

Vyjádření

*Podatel žádá, aby bylo Přejícné ustanovení (čl. 167) doplněno o nový odst. 3 upravující řízení o změně záměru před dokončením, a to v tomto znění: **Změny záměru před dokončením u záměrů podle odst. 1 a u záměrů, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu povoleny podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ledaže je změna záměru před dokončením v souladu s regulativy Metropolitního plánu.***

Odůvodnění

I. ÚVOD A SHRUTÍ SKUTKOVÝCH OKOLNOSTÍ

1. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 2937/1; 2937/2; 2938; 2939; 2940; 2941; 2942, zapsaných na LV 19108, v k. ú. Stodůlky, obec Praha, na kterých zamýšlí výstavbu multifunkčního mrakodrapu TOP TOWER („Záměr“). Jedná se o významnou investici v řádu miliard korun, která přispěje k rozvoji hlavního města. Za účelem realizace Záměru již podatel učinil několik významných kroků, zejména následující:

a. Podatel uzavřel s hlavním městem Prahou („HMP“) a městskou částí Praha 13 plánovací smlouvu č. PLA/34/07/000341/2025, ve

které se zavázal k poskytnutí plnění ve výši 75.708.817 Kč za předpokladu, že bude realizován Záměr.

b. Podatel podal podnět na změnu územního plánu HMP („**Územní plán**“). Změna Územního plánu byla schválena usnesením zastupitelstva HMP č. 26/21 ze dne 11. 9. 2025 („**Změna ÚP**“). Na základě změny ÚP bude podateli umožněno umístit a realizovat Záměr.

2. Podatel v současné době dokončuje dokumentaci pro povolení Záměru a plánuje podat žádost o povolení Záměru do konce roku 2025, tedy ještě před nabytím účinnosti Metropolitního plánu („**MPP**“).

II. NÁMITKA PROTI NÁVRHU MPP

3. Článek 167 návrhu MPP, ve znění zveřejněném pro opakované veřejné projednání návrhu („**Návrh MPP**“) zakotvuje přechodné ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**SSZ**“) nebo podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („**NSZ**“), a která nebyla přede dnem nabytí účinnosti MPP dokončena, se považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu („**Přechodné ustanovení**“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územním plánem bude posuzovat podle Územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP..

4. Podle podatele je Přechodné ustanovení velmi přínosné. **Přechodné ustanovení podpoří legitimní očekávání a právní jistotu vlastníků pozemků**, kteří plánují své pozemky využít pro výstavbu v souladu s Územním plánem a kteří v souvislosti s plánováním a přípravou výstavby vynaložili již značné finanční prostředky. **Aby však Přechodné ustanovení zcela naplnilo svůj účel, bylo by žádoucí, aby se podle Územního plánu posuzovaly též změny těchto záměrů před dokončením** (tj. změny záměrů ve smyslu Přechodného ustanovení).

5. Pokud by nedošlo v tomto směru k doplnění Přechodného ustanovení, došlo by v praxi ke ztížení realizace a dokončení řady záměrů. Zatímco v řízení o povolení záměru by se posuzoval soulad záměru s regulativy Územního plánu, v řízení o změně **stejného záměru** před dokončením by se posuzoval soulad záměru již podle regulativů MPP. Regulativy MPP se však v některých lokalitách změnilly natolik, že v těchto lokalitách nelze realizovat záměry, které je možné realizovat podle Územního plánu. To by mohlo vést v řadě případů k tomu, že bude záměr sice povolen podle regulativů Územního plánu, ale změna takového záměru, která by se

posuzovala již podle regulativů MPP, by povolena být nemohla. V důsledku toho by mohlo dojít v některých případech i ke zmaření realizace záměrů, neboť v praxi často nelze záměry bez příslušných změn, které jsou nepředvídatelné již ve fázi povolování, řádně dokončit.

6. Tento negativní důsledek by dopadl i na podatele. Záměr je sice v souladu s regulativy Územního plánu, ale v souladu s regulativy MPP již Záměr není. V důsledku toho může reálně dojít k tomu, že **podatel nebude moci realizovat žádnou změnu Záměru před dokončením, byť by byla potřebná, nebo dokonce nezbytně nutná, vyvolaná např. výstavbou či jinými vnějšími okolnostmi.** Změny záměrů jsou přitom u záměrů takového rozsahu běžné, ne-li nevyhnutelné. Často bez realizace změn nelze záměr řádně realizovat ani dokončit.

7. Vzhledem k tomu, že se podle aktuálního znění Návrhu MPP nebude Přejícné ustanovení aplikovat na změny záměrů před dokončením ve smyslu § 224 NSZ, **je zasahováno do legitimního očekávání a právní jistoty podatele.** Podatel legitimně očekával, že pokud byla přijata Změna ÚP, bude moci Záměr skutečně realizovat a dokončit, a to i v podobě případných změn, pokud budou v souladu s Územním plánem.

8. V souvislosti se Změnou ÚP přistoupil podatel navíc i k uzavření **Plánovací smlouvy**, ve které se v souvislosti s realizací Záměru zavázal k poskytnutí plnění, které je v zájmu města i občanů celé dotčené lokality. Bylo by proto v rozporu se zásadami právního státu, ochrany legitimního očekávání a právní jistoty, pokud by následná změna Záměru před dokončením, která by byla v souladu s Územním plánem, měla být posuzována podle odlišných pravidel, s nimiž Záměr nepočítal a nemůže s nimi být v souladu.

9. Podateli není a nemůže být známa konečná podoba MPP, protože MPP nebyl dosud schválen a jeho finální znění může být odlišné od Návrhu MPP. Současně po podateli nelze spravedlivě požadovat, aby přizpůsoboval miliardovou investici pouhému Návrhu MPP, když investice byla od počátku plánována a připravována v souladu se současně účinným Územním plánem a takto byla uzavřena i Plánovací smlouva se samotným městem. Přizpůsobení Záměru dosud neschválenému MPP by navíc vedlo k významným ekonomickým ztrátám a prodlení s dokončením projektu, což je v rozporu i s veřejným zájmem na efektivní výstavbě a rozvoji hlavního města a se zájmem na zvýšení nabídky bydlení.

10. Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přejícným ustanovením identifikuje, se přitom netýká pouze jeho Záměru, ale **má systémový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení.** Absence adekvátní přechodné

úpravy by tak představovala právní nejistotu nejen pro podatele, ale pro všechny tyto subjekty.

11. Navrhované znění Přejícného ustanovení je rovněž **diskriminační**. Přejícné ustanovení totiž bezdůvodně znevýhodňuje vlastníky, kteří v průběhu realizace záměru potřebují provést jeho změnu, oproti těm, kteří záměr realizují beze změny. A to i přesto, že oba postupovali shodně v dobré víře a v souladu s Územním plánem účinným v době zahájení projektu.

12. Zásah do ústavně zaručených práv podatele je navíc v **rozporu se zásadou proporcionality**. Tím, že je Přejícným ustanovením sice umožněno Záměr povolit, ale není umožněno realizovat jakékoli jeho změny, byť by byly v souladu s Územním plánem, a tím pádem i se smyslem a účelem Přejícného ustanovení, je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva podatele. Přitom doplnění Přejícného ustanovení o změny záměrů by zajistilo ochranu legitimního očekávání podatele (i dalších vlastníků), aniž by bylo dotčeno právo HMP regulovat budoucí výstavbu prostřednictvím MPP či jakákoli jiná práva či veřejné zájmy.

13. Z výše uvedených důvodů podatel navrhuje též to, aby se Přejícné ustanovení nově vztahovalo i na záměry, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu již povoleny podle SSZ nebo NSZ. Neexistuje žádný rozumný důvod, proč by se Přejícné ustanovení mělo vztahovat pouze na záměry s nedokončeným řízením o povolení, a nikoli na záměry již povolené, neboť obě skupiny stavebníků se nacházejí v obdobném postavení – připravovaly své projekty v dobré víře podle platného Územního plánu. Vyloučení již povolených záměrů z působnosti Přejícného ustanovení by bylo diskriminační a znevýhodňující. Stavebníci, kteří získali povolení záměru ještě před nabytím účinnosti MPP, jehož datum není známo, by byli paradoxně v horším postavení než ti, kteří rozhodnutí ještě nezískali, ale ohledně jejich záměru bylo pouze zahájeno řízení o povolení. Vyloučení již povolených záměrů z aplikace Přejícného ustanovení by tak znamenalo nepřijatelný zásah do právní jistoty a legitimního očekávání stavebníků již povolených staveb, což je v rozporu s účelem Přejícného ustanovení.

III. SHRUTÍ NÁMITKY A NÁVRH

14. Z výše uvedených důvodů podává podatel námitku směřující k doplnění Přejícného ustanovení. Podatel velmi oceňuje, že Přejícné ustanovení bylo do Návrhu MPP zařazeno a za žádných okolností nezpochybňuje jeho důvodnost, ale pouze navrhuje jeho doplnění tak, aby mohlo splnit zamýšlený účel, a to nediskriminačním a proporcionálním způsobem.

15. Za účelem posílení právní jistoty a legitimního očekávání je totiž žádoucí, aby byly záměry vypočtené v Přejchodném ustanovení i jeho případné budoucí změny posuzovány vždy ve vztahu pouze k jednomu územnímu plánu, a to právě k Územnímu plánu. Podatel navrhuje, aby bylo Přejchodné ustanovení doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přejchodném ustanovení, a zejména na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ. Stejně tak podatel navrhuje, aby se přechodné ustanovení vztahovalo též na změny záměru před dokončením u záměrů, které byly přede dne nabytí účinnosti MPP povoleny.

16. Podatel žádá, aby bylo Přejchodného ustanovení doplněno o nový odst. 3 upravující řízení o změně záměru před dokončením.

17. Podatel navrhuje následující znění Přejchodného ustanovení:

Přejchodná ustanovení Článek 167

Nedokončené záměry

(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.

(3) Změny záměru před dokončením u záměrů podle odst. 1 a u záměrů, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu povoleny podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ledaže je změna záměru před dokončením v souladu s regulativy Metropolitního plánu.

Trigema Projekt Beta a.s.**Rozhodnutí o námitce**

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplníuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030465

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2084

Podatel | **VRCHOTOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5RJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | s4vdyt4u

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nové podání připomínky z roku 2022

Vyjádření

Námítka k projednávanému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) s návrhem podání změn v lokalitě „816/zahrádková osada Třešňovka“ zN (11) R [S]. Pozemek 953/17, v lokalitě „816/zahrádková osada Třešňovka“, který je v současném platném Územním plánu Hl. m. Prahy v oblasti vymezené kódem PZO/OB-A, navrhujeme ustanovit jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím, s parametry Z/(06)/O/(S) – viz výkresová dokumentace.

Odůvodnění

Navrhovaný pozemek 953/17 je vybaven dopravní obslužností přes komunikace parcelní číslo 943/5 (ve správě Městské části Praha Velká Chuchle) a 953/19 (ve společném vlastnictví majitelů pozemků 953/1, 953/12, 953/13, 953/14, 953/15, 953/16, 953/17, 953/18). Příjezdová komunikace parcelní číslo 953/19 byla po konzultaci s odborem dopravy místně příslušného městského úřadu v Praze Radotíně navržena k rozšíření, stanovisko odboru dopravy přikládáme v příloze. Pozemek parcelní číslo 953/17 je již napojen na inženýrské sítě (elektřina, voda) a napojení na kanalizaci je reálné z přímo navazující obytné lokality "387/ Lahovská" / Z (06) O [S]. Námítka je podávána ve shodě se sousedními pozemky parcelní čísla 952, 953/1, 953/12, 953/13, 953/14, 953/15, 953/16, 953/18, 953/19 a celkově tvoří jeden celek navazující na již zmíněné území označované v metropolitním plánu jako plocha č. 413/387/2254. Navázání na obytnou zónu by bylo logickým krokem a pokračováním v rozvoji této oblasti. Bylo by proto nešťastné, aby Metropolitní plán sloučením výše zmíněných pozemků se zahrádkovou osadou od samého počátku, bránil celkovému rozvoji a přinesl nemálo problémů vlastníkům pozemků. Plocha těchto pozemků (952, 953/1, 953/12,

953/13, 953/14, 953/15, 953/16, 953/17, 953/18, 953/19) je volně přístupná a i současným využíváním lépe odpovídá obytnému účelu. Námi navrhovaná změna by jistě také prospěla i k řešení nedostatku bytového fondu na území Hl. m. Prahy a současně vyšla vstříc přání současných majitelů pozemků, kteří budou tuto plochu využívat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takového navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030471

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2085

Podatel | **KUNCÍŘ MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW62T

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5nyu9tv

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Areál Astrid Garden - námitka proti průchodnosti

Vyjádření

Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice Jako vlastníci bytové jednotky v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

podatele

Odůvodnění

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

podatele

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030472

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2086

Podatel | **PVA EURO EXPO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLU0V

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5rzvq2j

Lokalita | 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

1) Navrhujeme změnu funkčního využití pozemků parc. č. 544/84, 544/85, 544/54, 544/50, 544/55, 544/86, 544/87, 808/2, 547/9, 547/30, 547/32, 544/52, 544/90, 544/91, 808/6, vše v k.ú. Letňany, a to z plánované zastavitelné transformační plochy s obytným využitím (příloha č. 1) na **zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím** (příloha č. 2).

Odůvodnění

Společnost PVA EURO EXPO, a.s. je vlastníkem výstavních hal, které tvoří jsou součástí jednotného a uceleného veletržního areálu v Letňanech, který tvoří trvalé stavby výstavních a vstupních hal, parkovací a odstavné plochy, komunikace uvnitř areálu a komunikace vně areálu pro vstup do veletržního areálu, jeho obslužnost a autobusovou dopravu.

Záměrem změny funkčního využití plochy na plochy s produkčním využitím je scelit vymezenou plochu se sousedními pozemky z východní strany, tak aby jejich využití odpovídalo stávajícímu využití a budoucím záměrům, tzn. **zastavitelné transformační plochy s produkčním využitím**.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména úpravy rozsahu zastavitelné skupiny [T+R] ploch s obytným využitím, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), které nesouvisí se změnou využití zastavitelné transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako

opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030473

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2086

Podatel | **PVA EURO EXPO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYLU0V

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5rzvq2j

Lokalita | 921, 080, 600

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Připomínka

Vyjádření

1) Z jižní strany veletržního areálu PVA EXPO PRAHA navrhujeme posunout co nejdále stopu veřejně prospěšné stavby směrem k letišti Letňany, aby **nedošlo k funkčnímu oddělení ploch, které jsou v současnosti používány jako parkovací stání** pro návštěvníky veletržního areálu PVA EXPO PRAHA (příloha č. 2).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť, byly dílčí korekce rozsahu koridoru dané veřejně prospěšné stavby v jeho severní části (při ulici Toužimská) a další korekce v místě koridoru dané veřejně prospěšné stavby (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava polohy koridoru dané veřejně prospěšné stavby, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezený koridor odpovídá platnému územnímu plánu a aktuálnímu prověření dopravního řešení navazujících ploch. Vedení na hranici zastavitelného území je ideální, s ohledem na předpokládaný charakter komunikace se nejedná o nepřekonatelnou bariéru v území - dostupnost ploch bude podobná jako dnes.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030474

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2087

Podatel | **Prague CBD2, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLDS

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5sq6mq5

Lokalita | 064, 023, 050

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I: výšková regulace

Vyjádření

Navrhujeme, aby byla upravena výšková regulace v hlavním výkrese MP v části území, konkrétně ve středu transformační lokality, dle přiloženého schématu. Ve dvou vymezených čtvercích navrhujeme zvýšení rozmezí podlažnosti 6 na rozmezí podlažnosti 8. Ve dvou navazujících čtvercích navrhujeme rozšíření hladiny věží 8(10).

Odůvodnění

Výšková regulace, kterou stanovuje MP v několika místech snižuje dohodnutý potenciál území za předpokladu rovnoměrné redistribuce kapacit s přiměřenou měrou volnosti pro zpracování projektů jednotlivých domů. Ve vymezených čtvercích s rozmezím podlažnosti 6 umožňuje realizaci staveb s limitem přibližně 20 metrů po úroveň hlavní římsy. Dohodnutá podrobnější regulace v morfologicky různorodém území v místech výškových zlomů stanovuje výškovou hladinu s limitem 31 m ve vztahu ke spodní úrovni a výškovou hladinu s limitem 26 m v horní úrovni. Cílem regulace je nastavení přibližně stejně vysoké a však různorodé střešní krajiny. Výšková regulace ve zbývajících částech transformační lokality toto uspořádání reflektuje. Přísnější regulací ve středu území tedy může vzniknout vizuální proláklina se převýšenými hranami po svém okolí, které na sebe budou strhávat při pohledu z vyhlídkových bodů v okolí. Součástí diskuze o podobě území byla rozsáhle řešena i problematika umístění drobných lokálních dominant na specifických místech v území. V rámci regulačního výkresu byla tato dohoda stvrzena umístěním specifického symbolu (drobná dominanta nad stanovenou výškovou hladinu) nebo vyšší výškovou hladinou pro daný blok. Metodika metropolitního plánu tento regulativ neumožňuje implementovat nad rámec křížení stabilizovaných městských os. Navrhujeme proto rozšíření plochy se stanovenou hladinou věží a úpravou parametrů, která cílový charakter potvrdí. Žádáme

o zvýšení maximální výšky věží ve stanovené hladině věží z 29 na 37 m. Pro cílový charakter území postačí snížení tohoto podílu zástavby z nyní požadovaných 75 % na 15 %.

Výšková regulace území dle Metropolitního plánu a dříve uzavřených dohod mezi investorem a zástupci města byla navzájem v souladu. Výšková regulace dvou čtverců ve středu lokality bude změněna z 6 NP na 8 NP. Ve východní části řešeného území bude rozšířena stanovená hladina věží. Dílčí požadavek na maximální výšku v hladině věží bude navýšen z 29 m na 37 m, zároveň bude snížen limit pro podíl zástavby, pro které je možné uplatnit hladinu věží ze 75 % na 15 %. Řešení umožní vyšší flexibilitu v rámci řešení a vytvoří jednotnou výškovou regulaci v pohledově exponovaném území, kde umožní realizovat drobné nárožní dominanty v dříve projednaných a schválených místech. Pro uvedení do souladu s dohodnutou regulací území by stačilo zvýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 7, takovou ale Metropolitní plán nezná a neuplatňuje, proto je potřeba upravit rozmezí podlažnosti na hodnotu 8. Upozorňujeme k tomu, že dohodnutá regulace území Florence používá kvůli specifčnosti území regulaci po římsu jako celkovou maximální výšku (včetně případného ustupujícího podlaží). K tomu je třeba přihlédnout při stanovování regulace metropolitního plánu v souladu s regulací dle plánovací smlouvy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Požadavek navýšení je v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu. Výšková regulace byla v předchozích fázích pořizování MPP dohodnuta s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury. Na základě zpracování změn platného ÚP SÚ bylo toto téma znovu diskutováno v součinnosti a výsledný upravený návrh výškové regulace odpovídá požadavku Ministerstva kultury.

Dva východní čtverce s výškovou regulací 6 RNP nejsou měněnou částí návrhu MPP - nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání řešeno.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030475

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2087

Podatel | **Prague CBD2, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLDS

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5sq6mq5

Lokalita | 64

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka II. - hladina věží

Vyjádření

Navrhujeme, aby byly upraveny parametry pro maximální výšku v hladině věží stanovené v krycím listu lokality. Navrhujeme zvýšení limitu z 29 metrů na 37 metrů. Zároveň navrhujeme snížení podílu zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží ze 75 % na 15 %

Odůvodnění

Výšková regulace, kterou stanovuje MP v několika místech snižuje dohodnutý potenciál území za předpokladu rovnoměrné redistribuce kapacit s přiměřenou měrou volnosti pro zpracování projektů jednotlivých domů. Ve vymezených čtvercích s rozmezím podlažnosti 6 umožňuje realizaci staveb s limitem přibližně 20 metrů po úroveň hlavní římsy. Dohodnutá podrobnější regulace v morfologicky různorodém území v místech výškových zlomů stanovuje výškovou hladinu s limitem 31 m ve vztahu ke spodní úrovni a výškovou hladinu s limitem 26 m v horní úrovni. Cílem regulace je nastavení přibližně stejně vysoké a však různorodé střešní krajiny. Výšková regulace ve zbývajících částech transformační lokality toto uspořádání reflektuje. Přísnější regulací ve středu území tedy může vzniknout vizuální proláklina se převýšenými hranami po svém okolí, které na sebe budou strhávat při pohledu z vyhlídkových bodů v okolí. Součástí diskuze o podobě území byla rozsáhle řešena i problematika umístění drobných lokálních dominant na specifických místech v území. V rámci regulačního výkresu byla tato dohoda stvrzena umístěním specifického symbolu (drobná dominanta nad stanovenou výškovou hladinu) nebo vyšší výškovou hladinou pro daný blok. Metodika metropolitního plánu tento regulativ neumožňuje implementovat nad rámec křížení stabilizovaných městských os. Navrhujeme proto rozšíření plochy se stanovenou hladinou věží a úpravou parametrů, která cílový charakter potvrdí. Žádáme o zvýšení maximální výšky věží ve stanovené hladině věží z 29 na 37

m. Pro cílový charakter území postačí snížení tohoto podílu zástavby z nyní požadovaných 75 % na 15 %.

Výšková regulace území dle Metropolitního plánu a dříve uzavřených dohod mezi investorem a zástupci města byla navzájem v souladu. Výšková regulace dvou čtverců ve středu lokality bude změněna z 6 NP na 8 NP. Ve východní části řešeného území bude rozšířena stanovená hladina věží. Dílčí požadavek na maximální výšku v hladině věží bude navýšen z 29 m na 37 m, zároveň bude snížen limit pro podíl zástavby, pro které je možné uplatnit hladinu věží ze 75 % na 15 %. Řešení umožní vyšší flexibilitu v rámci řešení a vytvoří jednotnou výškovou regulaci v pohledově exponovaném území, kde umožní realizovat drobné nárožní dominanty v dříve projednaných a schválených místech. Pro uvedení do souladu s dohodnutou regulací území by stačilo zvýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 7, takovou ale Metropolitní plán nezná a neuplatňuje, proto je potřeba upravit rozmezí podlažnosti na hodnotu 8. Upozorňujeme k tomu, že dohodnutá regulace území Florence používá kvůli specifčnosti území regulaci po římsu jako celkovou maximální výšku (včetně případného ustupujícího podlaží). K tomu je třeba přihlédnout při stanovování regulace metropolitního plánu v souladu s regulací dle plánovací smlouvy.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Není možné vyhovět. Limit 29 metrů byl dohodnut s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury. Snížení podílu, pro který je stanovena hladina věží, není vhodný z důvodu zajištění prostorové flexibility, snížení by vedlo k přílišnému omezení.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové

plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3030476

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2087

Podatel | **Prague CBD2, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLDS

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5sq6mq5

Lokalita | 64

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka III. - HPPref

Vyjádření

Navrhujeme, aby bylo upraveno schéma pro stanovení HPPref v krycím listu podmínek dle přiloženého schématu.

Odůvodnění

Výchozí hodnoty pro porovnání kapacit územního vycházejí z funkčního uspořádání ÚP před schválením změn 3790-00 a 3791-00, ale nerespektují celoměstskou změnu 2832/00 upravující regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. Oddíl 3, odstavec 3b, bod 6 textové části výroku popisuje, jakým způsobem se v územním plánu fixují dopravní stavby na konstrukcích a jaké funkční využití se předpokládá v úrovni terénu. V ploše S2 Wilsonovy ulice na konstrukcích by ve schématu měly být uváděny hodnoty navazujících shodných ploch.

Vymezení plochy podmíněné plánovací smlouvou bude upraveno dle hranice ploch dle již dříve uzavřených plánovacích smluv č. PLA/34/07/000319/2025 a č. PLA/34/07/000317/2025. **Schéma pro stanovení HPPref bude upraveno v místech stávající plochy S2 na hodnoty přilehlých funkčních ploch SMJ (2,8) a DU (0,0) na základě metodiky platné změny Z2832/00.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle stávající praxe bylo "čerpání" koeficientu pod konstrukcí interpretací v rovině podmíněčné přípustnosti. S ohledem na zcela

jinou koncepci řešení dopravní infrastruktury ve vztahu k urbánní struktuře se tato praxe nedá interpretovat jako právně nároková.

HPPref není doslovným překlopením platného plánu. Jedná se o interpretaci právního stavu, který byl však upraven na základě jednotné metodiky převodu kapacity ploch, která je dále vysvětlena v kapitole 9 textové části odůvodnění, k článku 160. V rámci toho došlo k dílčímu navýšení kapacity, „čerpání“ pod konstrukcí ve stávající praxi nikdy nebylo řešeno v rámci samotné funkční plochy infrastruktury, ale jednalo se o doplnění kapacity pro záměr v běžné zastavitelné funkční ploše, ta byla MPP zhodnocena.

Návrh MPP naopak pracuje vrstevnatě a výstavbu nad/pod konstrukcí metodicky využívá. Takováto řešení však vyžadují pokročilou technickou koordinaci s vlastníkem dopravní stavby, kterou je z pravidla město. Uzavření plánovací smlouvy, jejímž předmětem je i koordinace staveb mezi stavebníkem a samosprávou, je tedy ve veřejném zájmu i s ohledem na koordinaci území a zajištění celkové kvality vystavěného prostředí. Dané omezení podmíněností je tedy žádoucí a účelné.

Referenční hladina HPPref, resp. koeficienty KPPref, byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, a to na základě úplného znění účinného k momentu uzavření vstupních dat v lednu 2025 pro zpracování návrhu MPP pro účely opakovaného veřejného projednání. Změny ÚP SÚ přijaté mezi tímto datem a datem vydání Metropolitního plánu byly vždy samosprávou verifikovány a revidovány optikou Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a na základě vymezení podmíněnosti plánovací smlouvou v návrhu MPP. V případě, že změna ÚP SÚ probíhala v ploše podmíněné, byla vždy plánovací smlouva vyžadována. Tato plánovací smlouva tak již předjímá stav po schválení MPP a v důsledku toho nedochází k dodatečnému zatížení stavebníka v předmětném území, neboť podmínka je v daném čase již splněna. Toto řešení pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili s ohledem na procesní a časovou náročnost díla nového územního plánu jako adekvátní a optimální řešení přechodu mezi dvěma odlišnými právními stavy a územními plány. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Právní stav koeficientů KPP dle ÚP SÚ byl převeden na hodnoty referenčního koeficientu KPPref jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a návrhem MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 do koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného

přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. V případech, kdy v ÚP SÚ není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využit tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Námítka

ID 3030477

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2087

Podatel | **Prague CBD2, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLDS

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5sq6mq5

Lokalita | 64

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka IV, - Plánovací smlouva

Vyjádření

Navrhujeme, aby byly upraveny požadavky na obsah plánovací smlouvy nad rámec základních požadavků MP uvedené v krycím listu podmíněností. Bod 1) navrhujeme formulovat následujícím způsobem: „1) závazek stavebníka dodržet požadavky stanovené Ministerstvem kultury ČR v rámci urbanistické studie s regulačními prvky - Florenc 21: Principy rozvoje a regulace území, zpracovatel UNIT architekti + A69 architekti + Marko & Placemakers, verze 03-2023, garantující hmotovou přiměřenost zástavby ve vztahu k nejbližšímu okolí i širším vztahům v rámci Památkové rezervace v hl. m. Praze i Památkové zóny Karlín včetně návazností uliční sítě a veřejných prostranství, kterou byly prověřeny možnosti využití daného území.“.

Odůvodnění

V krycím listu podmíněností je uváděn seznam závazných dokumentů. Tyto dokumenty jsou navzájem provázány a řazeny hierarchicky. Regulační výkres je nedílnou součástí dokumentu Principy rozvoje a regulace území. Řezy A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F' slouží jako ilustrace naplnění regulace při maximálním využití kapacit dle projednávaných změn územního plánu (3790-00 a 3791-00) při zachování všech principů nadřazeného dokumentu. Řezy zobrazují závazné výškové hladiny (z regulačního výkresu) a nezávazné urbanistické naplnění regulace, které mělo být předmětem detailního prověření prostřednictvím architektonických soutěží. Zároveň obsahují grafickou ilustraci výškové regulace v té době aktuální verzi metropolitního plánu. Jsou tedy v tomto již neaktuální a překonané a hrozí chaotický výklad regulace. Domníváme se, že žádný územní plán nemůže ve své závazné části odkazovat na dokument se zobrazením projednáním překonané

předchozí verze sebe sama. To je v rozporu s logikou pořízení územního plánu a postupu jeho projednání.

Požadavky plánovací smlouvy budou zjednodušeny a v bodě 1) bude uváděn pouze závazný dokument Florenc 21: Principy rozvoje a regulace území. Další zmiňované dokumenty vycházejí z tohoto dokumentu a jsou zbytné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Materiál "Řezy A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F'", jakkoliv se jednalo o ilustrativní podklad, byl nástrojem odsouhlaseným Ministerstvem kultury v rámci dohodovacího jednání jak k příslušné změně územního plánu, tak MPP. Pořizovatel je povinen tento podklad v rámci podmínek ponechat.

Námítka

ID 3030478

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2087

Podatel | **Prague CBD2, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLDS

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5sq6mq5

Lokalita | 023, 750, 767, 064, 006, 300, 021, 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka V. - koridor Metra S

Vyjádření

Navrhujeme, aby byly upraveny požadavky na obsah plánovací smlouvy nad rámec základních požadavků MP uvedené v krycím listu podmíněností. Bod 1) navrhujeme formulovat následujícím způsobem: „1) závazek stavebníka dodržet požadavky stanovené Ministerstvem kultury ČR v rámci urbanistické studie s regulačními prvky - Florenc 21: Principy rozvoje a regulace území, zpracovatel UNIT architekti + A69 architekti + Marko & Placemakers, verze 03-2023, garantující hmotovou přiměřenost zástavby ve vztahu k nejbližšímu okolí i širším vztahům v rámci Památkové rezervace v hl. m. Praze i Památkové zóny Karlín včetně návazností uliční sítě a veřejných prostranství, kterou byly prověřeny možnosti využití daného území.“.

Poznámka pořizovatele: Zjevně se jedná o písarskou chybu a došlo omylem ke zkopírování předchozího vyjádření. Smysl této připomínky je jiný a je uveden níže a v odůvodnění:

Oproti předchozí variantě MP z roku 2022 došlo k výraznému plošnému nárůstu vymezení koridoru dopravních staveb, které značně limitují jakoukoliv realizaci v tomto prostoru. Jedná se zejména o rozšíření plochy pro realizaci Metra S. Plocha mimo samotný široký koridor železničního tubusu, jehož umístění bylo detailně prověřováno a s ohledem na okrajové podmínky napojení na stávající trať již zafixováno, může být etapizačně realizovatelná. Plocha vymezená pro modernizaci trati Praha-Masarykovo nádraží – Praha-Libeň/Praha-Vysočany, která je již z velké části realizovaná, je naddimenzovaná a limituje rozvoj území. Rozšíření oproti předchozí verzi Metropolitního plánu je těžko pochopitelné s ohledem na fakt, že mezi tím došlo k zpřesnění a zafixování poměrně přesné polohy jednotlivých staveb v rámci studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha. V rámci vyvážení ochrany veřejného a soukromého zájmu by

tedy mělo naopak dojít ke zúžení koridorů dle aktuálního stupně stavu podkladových dokumentací.

Odůvodnění

Oproti předchozí variantě MP z roku 2022 došlo k výraznému plošnému nárůstu vymezení koridoru dopravních staveb, které značně limitují jakoukoliv realizaci v tomto prostoru. Jedná se zejména o rozšíření plochy pro realizaci Metra S. Plocha mimo samotný široký koridor železničního tubusu, jehož umístění bylo detailně prověřováno a s ohledem na okrajové podmínky napojení na stávající trať již zafixováno, může být etapizačně realizovatelná. Plocha vymezená pro modernizaci trati Praha-Masarykovo nádraží – Praha-Libeň/Praha-Vysočany, která je již z velké části realizovaná, je naddimenzovaná a limituje rozvoj území. Rozšíření oproti předchozí verzi Metropolitního plánu je těžko pochopitelné s ohledem na fakt, že mezi tím došlo k zpřesnění a zafixování poměrně přesné polohy jednotlivých staveb v rámci studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha. V rámci vyvážení ochrany veřejného a soukromého zájmu by tedy mělo naopak dojít ke zúžení koridorů dle aktuálního stupně stavu podkladových dokumentací.

Koridory dopravní infrastruktury budou redukovány na plochu, která je nutná pro realizaci těchto staveb a nebude výrazně limitovat případnou etapizační realizaci dílčích částí rozvojového území Florenc21. Plocha pro modernizaci železniční trati 630/-/16 nebude zasahovat do transformační plochy 411/064/2311, plocha pro realizaci železniční trati 630/-/63 bude v území zredukována na koridor stejné šířky jako v navazujících částech.

Vzhledem ke skutečnosti, že tyto naše návrhy odrážejí dlouhodobou shodu mezi naší společností a orgány veřejné správy (a to včetně hlavního města Prahy) ohledně optimální urbanistické a architektonické podoby lokality Florenc21, která mimo jiné vychází z vysoce kvalitních návrhů vybraných v mezinárodních soutěžích, pevně věříme, že této připomínce bude vyhověno a Metropolitní plán bude upraven, jak je navrženo výše.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plocha koridoru pro Metro S Vršovice - Florenc byla vymezena na základě nejpřesnějšího známého prověření, Studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha, která byla schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy v roce 2025.

Jedná se o stavbu národního i metropolitního významu a její mimořádný význam byl danou studií prokázán. Prostorová ochrana koridoru byla tedy vyhodnocena jako účelná. Pro zajištění veřejného zájmu na realizaci této stavby a pro koordinaci staveb v souladu s cíli a úkoly územního plánování pořizovatel vymezil tento koridor včetně souvisejících ploch.

Tento nástroj byl vyhodnocen jako adekvátní, neboť s mírou poznání v daném čase umožňuje stavebníkovi prokázat, že jeho záměr není v konfliktu s předmětem ochrany. Nejedná se tedy o nástroj prostě stavební uzávěry, která by znamenala zásadní omezení vlastníka.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030479

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2087

Podatel | **Prague CBD2, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLDS

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5sq6mq5

Lokalita | 023, 064, 751

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka VI. - Koridor 630/-/16

Vyjádření

bylo upraveno vymezení koridoru pro železniční trať Praha-Masarykovo nádraží – Praha-Libeň / Praha-Vysočany [630/-/16] dle přiloženého schématu.

Odůvodnění

Oproti předchozí variantě MP z roku 2022 došlo k výraznému plošnému nárůstu vymezení koridoru dopravních staveb, které značně limitují jakoukoliv realizaci v tomto prostoru. Jedná se zejména o rozšíření plochy pro realizaci Metra S. Plocha mimo samotný široký koridor železničního tubusu, jehož umístění bylo detailně prověřováno a s ohledem na okrajové podmínky napojení na stávající trať již zafixováno, může být etapizačně realizovatelná. Plocha vymezená pro modernizaci trati Praha-Masarykovo nádraží – Praha-Libeň/Praha-Vysočany, která je již z velké části realizovaná, je naddimenzovaná a limituje rozvoj území. Rozšíření oproti předchozí verzi Metropolitního plánu je těžko pochopitelné s ohledem na fakt, že mezi tím došlo k zpřesnění a zafixování poměrně přesné polohy jednotlivých staveb v rámci studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha. V rámci vyvážení ochrany veřejného a soukromého zájmu by tedy mělo naopak dojít ke zúžení koridorů dle aktuálního stupně stavu podkladových dokumentací.

Koridory dopravní infrastruktury budou redukovány na plochu, která je nutná pro realizaci těchto staveb a nebude výrazně limitovat případnou etapizační realizaci dílčích částí rozvojového území Florenc21. Plocha pro modernizaci železniční trati 630/-/16 nebude zasahovat do transformační plochy 411/064/2311, plocha pro realizaci železniční trati 630/-/63 bude v území zredukována na koridor stejné šířky jako v navazujících částech.

Vzhledem ke skutečnosti, že tyto naše návrhy odrážejí dlouhodobou shodu mezi naší společností a orgány veřejné správy (a to včetně hlavního města Prahy) ohledně optimální urbanistické a architektonické podoby lokality Florenc21, která mimo jiné vychází z vysoce kvalitních návrhů vybraných v mezinárodních soutěžích, pevně věříme, že této připomínce bude vyhověno a Metropolitní plán bude upraven, jak je navrženo výše.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje koridory pro železniční dopravu formou překryvné plochy, která umožňuje určitou flexibilitu pro hledání dohod v území. Koridory jsou vymezeny v rozsahu, který chrání prostor pro umístění, výstavbu a provoz staveb. Připomínkované koridory jsou vymezeny v rozsahu odpovídajícím studii proveditelnosti ŽUP a je možné je při koordinaci s projekty železnice využívat i jiným způsobem než pro železnici. Přesné vedení trati je předmětem navazujících řízení. Projekt výstavby nové čtvrti Florenc 21 není v rozporu s vymezenými koridory železniční dopravy.

Návrh ploch a koridorů v MPP vychází z ploch a koridorů vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZÚR. Soulad návrhu MPP s nadřazenou územně plánovací dokumentací je popsán v kapitole 2 a soulad s cíli a úkoly územního plánování je popsán v kapitole 3 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030481

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2089

Podatel | **THEUNISSEN HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6HV1

Identifikátor podání Portálu Pražana | s6pc9xse

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti novému návrhu využití rozvojové plochy
414/520/5637

Vyjádření

Jako vlastník bytové jednotky dle příloh, který je současně majitelem přilehlé zahrádky, která přímo sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637, která je subjektem navrhované změny využití z Izolační zeleně na zastavitelné území, vyjadřuji proti tomuto záměru námítku.

Odůvodnění

1. Současná zastavěnost zóny, rušnost, prašnost okolí. Lokalita je, co se týče zastavěnosti zcela zaplněná, přímo před touto lokalitou se nachází industriální stavba retenční nádrže, v bezprostřední blízkosti jsou panelové domy, rušná ulici Plzeňská s pravidelnou tramvajovou dopravou 16 h denně s vysokou hlučností, a díky automobilům také prašností.

Jakýkoliv pás zeleně je tedy v místě žádoucí a naopak je nežádoucí změna byť jen metru čtverečního na další zastavěnou plochu.

2. Osobní podíl na rozvoji zeleně v okolí. Já jako vlastník, ale i ostatní vlastníci, se od počátku vlastnictví aktivně finančně podílíme na zvelebení okolí celého projektu Lesopark Motol právě zvýšením okrasné zeleně - přímo v tomto terénu bylo vysazeno mnoho stromů a keřů a obdobně pečujeme i o východní část této lokality.

Kromě příspěvků do společného fondu, se o tuto lokalitu staráme osobně - pečujeme, aby izolační zeleň rostla, a tvořila, jak přirozenou čistící bariéru, tak doplňovala přilehlý lesopark, kde se nacházejí jak chránění živočichové, tak i okrasné, či ovocné stromy, které poskytují přirozenou oázu v této velmi zastavěné části města.

3. Ohrožení stability komplexu Lesopark Motol. Tato rozvojová plocha, která je předmětem námítky, tvoří úzký pás v příkrém terénu, sousedící přímo pod celý komplexem, jedná se o úzký a velmi vysoký terén. Již nyní jsou v zahrádkách praskliny díky mírnému sesouvání půdy, neumím si představit, jakým zásahem by byly případné stavební práce - hrozí nepochybně poškození stávající zástavby.

V této lokalitě se silnou panelákovou zástavbou, přítomností industriální retenční nádrže, a dopravní tepny, namítám rozšíření stávající zástavby byť o jediný metr - naopak, podporuji rozvoj této části jako Izolační zeleně s intenzivním vysazováním další flory.

Děkuji

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro

vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030490

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2093

Podatel | **VELJAČIK PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYH3V9

Identifikátor podání Portálu Pražana | s8qhxnea

Lokalita | 528

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o změnu zařazení parcely č. 780, k.ú. Jinonice

Vyjádření

Žádáme o změnu našeho pozemku parc. č. 780 v k.ú. Jinonice z plochy "Park ve volné zástavbě" do plochy "Stavební blok" ve stabilizovaném území (včetně jeho zakreslení) - využití: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě.

Odůvodnění

- Změnou regulativu, který dle nového územního plánu znemožní realizaci stavby na pozemku, jsme poškozeni.

- Pozemek jsme si pořizovali za účelem stavby.

Dle aktuálně platného ÚP je pozemek zařazen do plochy OB.

- V roce 2009 Odbor výstavby MČ Praha 5 vydal stavební povolení pro stavbu RD (14.10.2009, Č.j. Vys.Jin.p.780-3116/09-ŠD). Vzhledem k dopadům finanční krize roku 2008 na naši rodinnou finanční situaci jsme stavbu nemohli realizovat (finanční krize, ohrožení zaměstnání v té době jediného živitele rodiny, manželka na rodičovské dovolené s 3. dítětem).

- Pozemek jsme zasíťovali (nechali jsme přivést plyn, elektřinu, vodu, kanalizaci).

- Pozemek je oplocen, není veřejnosti přístupný, tedy není parkem.

- Pozemek pravidelně obhospodařujeme a opečováváme zeleň (např. arboristické ošetření vzrostlých stromů a keřů).

- V současné době pracujeme na tom, abychom mohli podat novou žádost o stavební povolení.

- Máme souhlasné vyjádření odboru územního plánování ke studii záměru z roku 2022.

To dokládá, že i dle pořizovatele změny územního plánu se jedná o pozemek určený ke stavbě, a jeho zařazení do nezastavitelného regulativu narušuje právo na kontinuitu a legitimní očekávání majitelů pozemku.

Citujeme z posouzení záměru z roku 2022:

[...Navrhovaný rodinný dvojdom svou hmotou a podlažností tvoří jakýsi přechodový stupeň mezi stávající modernistickou strukturou na východ od záměru reprezentovanou bytovými domy o 3-5NP a vesnickou strukturou na západ od záměru, která je tvořena převážně rodinnými domy a dvojdomy v zahradách s podlažností do dvou podlaží a podkroví...]

-> Předložený záměr je v souladu s využitím plochy dle platného územního SÚ hl.m.Prahy a odpovídá stabilizovanému území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030492

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2094

Podatel | **OBRÁZKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q2E

Identifikátor podání Portálu Pražana | s8t6vukw

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nerespektování výšky, odebrání statusu veřejné vybavenosti

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace a navrhuji používat zmíněné parcely, včetně staveb jako objekt "veřejné (či občanské) vybavenosti" na par. 1736,1755,1758 k.ú. Podolí, lokalita 349/Dobeška Z(06)0(S). V návrhu je výšková regulace 3, ačkoliv současná regulace, urbanistický kontext i stávající regulace odpovídají výškové hladině 2.

Jako dlouholetá obyvatelka této části Podolí (od roku 1985) považuji za jediné vhodné využití celého objektu objekt veřejné vybavenosti. Místní jesle, a posléze denní psychoterapeutické sanatorium bylo vyhledávaným a v dnešní době chybějícím objektem. Je zvláštní, že jako objekt veřejné vybavenosti je vedena pouze jedna z budov, ačkoliv to neodpovídá (a neodpovídala) užívání.

Odůvodnění

1. Nesoulad s charakterem území a stabilizovanou zástavbou Dané území je tvořeno převážně nízkopodlažní zástavbou rodinných domů, která je v celém okolí vyznačena výškovou hladinou

2. Navržené zvýšení na hladinu 3 neodráží skutečný urbanistický charakter, narušuje měřítko lokality a je v rozporu s principem „ochrany stávající urbanistické struktury“, který je Metropolitním plánem deklarován. 2. Nelogická výšková diskontinuita Navržená hladina 3 zde vytváří ostrovní zvýšení výškové hladiny, které není návazné na okolní strukturu (hladiny 2 a 2–3). Vzniká tedy výškový skok, který je v rozporu s metodikou tvůrců MPP, jež zdůrazňuje postupný výškový gradient a plynulost při přechodu mezi hladinami.

3. Zvýšená zátěž na dopravní a technickou infrastrukturu Hladina 3 umožňuje významně vyšší intenzitu využití území, což by neúměrně

zatížilo místní dopravní obsluhu, kapacitně omezené komunikace a technickou infrastrukturu. Území není plánováno ani dimenzováno pro takové navýšení.

4. Nesoulad s cíli ochrany obytné kvality a krajinného rázu Zvýšení výšky by negativně ovlivnilo osvětlení, zastínění a soukromí u stávajících rodinných domů, což odporuje deklarovanému cíli MPP chránit „kvalitu bydlení v nízkopodlažních čtvrtích“. Lokalita má navíc charakter přirozeného svahu / klesajícího území, kde výškové navýšení ještě více zvýrazní dopad na vzdálené pohledy a siluetu.

5. Nedostatečné odůvodnění změny v návrhu V dokumentaci není uveden žádný urbanistický, dopravní ani funkční důvod, proč je zde hladina 3 navržena. Jde o administrativní generalizaci, nikoliv o stav odůvodněný analýzou území.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou

podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030493

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2095

Podatel | **BĚLINA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMHQT

Identifikátor podání Portálu Pražana | s8txtyx5

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Jako vlastník bytové jednotky č. 1439/8, pozemku parc. č. 1502/225 a spoluvlastník pozemků 1502/153 které bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 vznáším námítku k návrhu ÚPn:

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu v ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“. Nesouhlasím s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné.

Odůvodnění

1. Legitimní očekávání vlastníka a zásadní snížení hodnoty bytu

V době pořízení mé bytové jednotky a související předzahrádky byl celý bytový projekt **Obytný soubor Lesopark Motol** koncipován a povolen v souladu s tehdy platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Tento územní plán jednoznačně vymezoval sousední pozemky parc. č. 1502/1 a 1502/242 jako Izolační zeleň a Zeleň městskou krajinnou, s dlouhodobě deklarovanou ochrannou, hygienickou a bariérovou funkcí mezi rušnou ulicí Plzeňskou a bytovou zástavbou. Z toho vychází i koncepce bytů s prosklenou čelní plochou všech bytů směrem k této zeleni, která nevyžaduje takové množství zakrytí pro zachování soukromí, jako by tomu bylo při umístění uprostřed zástavby.

Při rozhodování o koupi bytu jsem vycházel z těchto veřejně dostupných dokumentů a legitimně jsem očekával, že území přímo sousedící s mojí předzahrádkou bude i do budoucna sloužit jako izolační a krajinná zeleň, nikoliv jako rozvojová plocha určená

k intenzivní zástavbě. Navrhovaná změna územního plánu toto legitimní očekávání zásadně porušuje a vede k **výraznému snížení tržní hodnoty mé bytové jednotky i přilehlé předzahrádky**, neboť:

- dojde ke ztrátě výhledu do zeleně a jeho nahrazení navrhovanou zástavbou,
- zhorší se kvalita obytného prostředí (pohoda bydlení) hlukem, prašností, dopravní zátěží a ztrátou soukromí, protože pro tyto nové okolnosti nebyl byt koncipován.
- dojde k faktickému znehodnocení předzahrádky, která dnes bezprostředně navazuje na zelený svah s dřevinami a biotopem drobných živočichů.

2. Umělý val, jeho nestabilita a riziko ohrožení mého pozemku a celé stavby

Dům, ve kterém se nachází má bytová jednotka, je umístěn na **uměle vybudovaném valu v původním svahu**, který stále „pracuje“ a dlouhodobě se dotvarovává. Tato skutečnost je patrná zejména z:

- viditelného **pohybu a deformací oplocení** na hranici předzahrádky,
- **posunů a nerovností dlažby** na venkovní terase,
- jemných změn v napojení terénu na konstrukce stavby.

Jakékoliv významnější zásahy do tohoto svahu a valu, zejména zemní práce spojené se zakládáním nové zástavby v bezprostřední blízkosti mého pozemku, mohou reálně ohrozit stabilitu celého valu, a tím i:

- statiku a stabilitu mého domu a bytové jednotky,
- stabilitu oplocení a zpevněných ploch na předzahrádce,
- bezpečnost osob trvale užívajících byt a předzahrádku.

Navrhovaná změna územního plánu počítá se zástavbou ve velmi svažitém území a úzkém pásu mezi stávající bytovou zástavbou a komunikací, které je podle mého názoru zcela nevhodné pro zakládání nových staveb.

Ochranná, hygienická a hluková funkce izolační zeleně

Stávající izolační zeleň a svažitý terén s porosty mezi ulicí Plzeňská a bytovými domy plní významnou:

- **hlukovou bariéru** proti dopravě na ulici Plzeňská,
- **prašnou a emisní filtraci** (zachytávání prachu a škodlivin z dopravy),
- **vizuální bariéru** mezi rušnou komunikací a obytným prostředím.

Přeměna těchto ploch na **rozvojovou plochu s hustou zástavbou** povede:

- k **odstranění stávající hlukové a vizuální bariéry**,
- k **zvýšení hlukové zátěže** v bytech a na předzahrádkách,
- k **zhoršení kvality ovzduší**
- k **narušení mikroklimatu** v lokalitě úbytek zeleně, efekt tepelných ostrovů a přehřívání, které je patrné již dnes na praskající půdě v letních měsících.
- K **snížení retenční schopnosti svahu**

To je v přímém rozporu s principem ochrany obytného prostředí a s deklarovanou prioritou udržitelného rozvoje města.

4. Zhoršení pohody bydlení, ztráta soukromí a oslunění

Navrhovaná intenzivní zástavba v bezprostřední blízkosti mého bytu a předzahrádky povede k **zásadnímu zhoršení pohody bydlení**, a to zejména:

- **ztrátou soukromí** – nová zástavba by přímo nahlížela do obytných místností a na předzahrádku, která je nyní chráněna svahem se zelení. S tímto konceptem nebyl byt vybudován
- **omezením přístupu denního světla a oslunění** – nové objekty by vytvářely stín pro byty a předzahrádku,
- **navýšením dopravní a parkovací zátěže** v území, včetně sekundárního hluku a zhoršení bezpečnosti chodců,
- **zvýšením stavebního a provozního hluku** jak po dobu výstavby, tak po uvedení nových objektů do užívání.

Takové zhoršení kvality prostředí je v rozporu s požadavkem na vytvoření a zachování **příznivého životního prostředí a pohody bydlení**, jak je obecně požadováno právními předpisy.

5. Ekologické dopady

Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen i díky tomu, že částečně zachoval a nově vybudoval kompenzační zelené plochy, o což se dále snažíme i jako majitelé bytů. Do svahu například postupně sázíme rostliny a stromy příznivé pro hmyz a včely.

Novou výstavbou by došlo:

- **k zničení hnízdních a úkrytových stanovišť** nejen pro výše uvedené zvláště chráněné druhy, ale rovněž pro další živočichy (ptáky, hmyz, drobné savce), kteří se v této ploše běžně vyskytují,
- **k přerušení zeleného úkrytu**, který zajišťuje prostupnost území pro živočichy a zároveň plní významnou funkci úkrytu pro divoce žijící zvířata.

V bezprostředním svahu pod mojí předzahrádkou se dlouhodobě vyskytuje bohatá hmyzí fauna, řada druhů ptactva a opakovaně zde byly zaznamenány i srnky nebo zajáci, které svah využívají jako přirozený úkryt. Navrhovaná změna územního plánu s tímto stavem vůbec nepracuje a ekologické funkce tohoto území zcela pomíjí.

S ohledem na všechny uvedené skutečnosti **žádám, aby předmětné pozemky nebyly v Územním plánu hl. m. Prahy změněny na rozvojovou plochu** s navrhovanými koeficienty zastavění a podlažnosti, ale aby byl zachován jejich stávající charakter **Izolační zeleně / Zeleně městské krajinné**.

Vzhledem k výše uvedenému požaduji, aby byla tato námitka řádně vypořádána a odůvodnění bylo v plném rozsahu zveřejněno.

V Praze dne 23.11.2025

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel

v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3030498

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2098

Podatel | **ČUBA FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUCQ1

Identifikátor podání Portálu Pražana | safe3d8x

Lokalita | 220, 056, 219, 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | RR_TICHNOVA

Vyjádření

Námítku uplatňujeme proti tomu, aby v dané lokalitě byla navržena a akceptována stavba dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby, konkrétně stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

Odůvodnění

- Umístění VPS nijak nereflektuje potřebu ani postupy na realizaci výstavby v dané oblasti / na dotčených pozemcích.

- Nová Tichnova ulice má dle odůvodnění sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch
a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Není ale z ničeho jasné, v čem se minimalizuje množství zbytkových ploch, jestliže se nová Tichonova ulice umísťuje tak, že z pozemků původně plošně určených k výstavbě v režimu SV, popř. OV v rámci transformační plochy v podstatě značnou část ukrájí pro veřejně prospěšnou stavbu. Lze tedy pochybovat o tom, že stavba má sloužit primárně ke zpřístupnění pozemků k výstavbě.

- Umístění nové Tichonovy ulice pak vůbec nebere v potaz, že provoz na nové komunikaci přinese negativní dopady na životní prostředí (hluk, zápach, emise), zároveň „shora“ přerozdělí původně kompaktní transformační plochu na dvě části, přičemž jedna bude zcela vklíněna mezi dvě dopravní stavby, **což nelze vnímat jako žádoucí opatření!** Celá transformační plocha je tedy novou Tichonovou ulicí poměrně zásadně ovlivněna.

- Umístění nové Tichonovy ulice by dále znamenalo, že by všechny nemovitosti, v ulici U Jinonického rybníčka, přišly

o zahrady k nim náležící! Tyto, kromě rekreačních účelů, tvoří výhledově i oddělující zóny mezi plánovanou Radlickou radiálou a obytnými domy ve výše uvedené ulici, což by zásadním způsobem snížilo komfort bydlení v dané lokalitě.

- V **případě, že by vlastníci plochy k výstavbě nevyužili, pak se jedná o řešení zcela zbytečné!** Pořizovatel přitom mohl zvolit jiné způsoby řešení, které tolik nezasahují do vlastnického práva (veřejně prospěšná stavba umožňuje využít vyvlastnění).

- Pokud má jít primárně o obslužnou komunikaci, která by se stavěla (až) v případě urbanizace daného území (tj. na základě zájmu vlastníků), pak je možné celou situaci řešit např. podmínkou územní studie nebo to nechat zcela v režii vlastníků/investorů za obecných regulativů územního plánu (charakter území apod.), využít etapizaci v území apod.

- **Zvolení nástroje veřejně prospěšné stavby (VPS) v daném území představuje předčasný, zjevně nepřiměřený a nedostatečně odůvodněný zásah do vlastnického práva!** Kromě toho není jisté, v jakém časovém rámci by tato stavba jako VPS byla realizována, což může nežádoucím způsobem blokovat rozvoj území nemožností využít takto zařazené pozemky pro jiný účel a území uspořádat odlišným způsobem než vedením VPS v dané trase, tj. v podstatě může bránit rozvoji transformační plochy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Přeložka Tichnovy ulice je významnou součástí projektového řešení Radlické radiály (která je vymezená na základě nadřazené dokumentace), jehož zpodrobňování upřesňuje realizaci stavby včetně mimoúrovňové křižovatky Řeporyjská, nedílné součástí stavby této komunikace nadřazeného systému. Pro technicky komplikovanou stavbu Radlické radiály a MÚK Řeporyjská byla vždy, mimo jiné z důvodu křížení s tubusem metra B, vymezena široká plocha koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury umožňující variabilitu řešení při splnění zákonných podmínek pro výstavbu komunikace a kvalitu dopravní obsluhy zástavby lokalit Jinonic a Starých Butovic. Přeložka Tichnovy ulice včetně vazby na křižovatku Bucharova - Petržilkova vychází z dopravní koncepce celého obytného souboru Nové Butovice Jihozápadního Města.

Koridor Radlické radiály a navazujících komunikací byl rozšířen a upraven v kontextu urbanistické studie pro vytvoření nové dokumentace pro územní rozhodnutí, kde je oproti původnímu záměru přepracovaný způsob trasování Radlické radiály

a navazujících komunikací. Nově sledované trasy, tunelové úseky a křižovatky mají výrazně příznivější vliv na životní prostředí v okolní zástavbě.

Transformační plocha byla rozšířena v návaznosti na nové vedení Tichnovy ulice. Vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v MPP nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Koridor je vymezený jako překryvný a nevyužité části je možné dále využívat pro zástavbu.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se

zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037302

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2098

Podatel | **ČUBA FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUT6I

Lokalita | 220, 056, 219, 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZUT6I a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZO1AK

Námítka

ID 3030500

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2099

Podatel | **VALEŠOVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4ZL

Identifikátor podání Portálu Pražana | sba5du9x

Lokalita | 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k novému navýšení počtu podlaží ze 4NP na 6NP

Vyjádření**Námítka k novému navýšení počtu podlaží ze 4NP na 6NP
v oblasti mezi ulicemi Pod kopcem a Modřanská v k.ú.****Hodkovičky, transformační plocha Černý Kůň - doplnění zákresu****Odůvodnění**

Vážený odbore územního plánování,

My majitelé domu na adrese Modřanská 163/100, Praha 4,
Hodkovičky(pozemku parc. č. 36,37) podáváme tímto námítku k navýšení počtu
nadzemních podlaží mezi ulicemi Pod kopcem a Modřanská ze 4NP
na

6NP, což je v našem přímém sousedství.

Celé území navrhované změny **přímo sousedí s naším rodinným
domem** se2NP a rozlehlou zahradou. Dům č. 163/100 byl postaveným z roce
1932jako sídlo rodiny starosty Hodkoviček pana Josefa Špačka v místě
historických Hodkoviček. Prošel obdobím 2. světové války
i komunismu avždy byl nedílnou součástí a krásnou dominantou dolních
Hodkoviček.Tato oblast je tvořena vilovou zástavbou s velkými zahradami. Dům
mátéměř 100 let výhled na kopce Chuchle a horní patro má výhled na
barrandovské skály. Navýšení nadzemních podlaží na 6 by
znamenalo, žebychom přišli nejen o veškeré soukromí a došlo by ke značné ztrátě
natržní hodnotě nemovitosti, ale i k mnohem vyššímu hlukovému
zatížení,

než je nyní. Nově navržená změna podlažnosti na 6 NP převyšuje několikanásobně všechny domy v okolí, které tvoří převážně vily a statky

z 19. a začátku 20.století.

Jako majitelé rodinného domu podáváme námítku k navýšení podlaží v našem přímém sousedství, a tím znehodnocení našeho majetku výškovou zástavbou, která v kontextu původní historické části Hodkoviček převyšuje jakoukoliv zástavbu v okolí.

Důrazně protestujeme proti výstavbě vícepodlažních domů v oblasti mezi

ulicemi Pod kopcem a Modřanská v k.ú. Hodkovičky a nesouhlasíme, aby

zde byly postaveny 6.ti patrové budovy jen z toho důvodu, že komunisté

v naší čtvrti již dvě hrůzné budovy postavili, bezohledně k okolní krajině,

bezohledně k místním obyvatelům, bezohledně k historii této naší malebné

a historicky cenné čtvrti Dolních Hodkoviček s vilami a statky z 19. a začátku 20.století (viz. komunistická stavba monolitu Lurgi s.r.o.

v našem

přímém sousedství z jedné strany a stavba o něco nižší budovy Lověna

s.r.o. ze strany druhé (postavených na vyvlastněných pozemcích našich

předků – mého dědečka, zasypání hodkovičského rybníčku

a bezcitné a

ničím nepodložené zasypání a zplanýrování historické vodní tvrze, které

spolu s kapličkou sv. Bartoloměje u stanice Černý kůň byly krásnou dominantou Dolních Hodkoviček).

Jako majitelé rodinného domu podáváme námítku k navýšení podlaží v našem přímém sousedství, a tím znehodnocení našeho majetku výškovou zástavbou, která by zasahovala nejen do výhledu, ale hlavně do soukromí všech obyvatel domu, a která v kontextu původní historické části Hodkoviček převyšuje jakoukoliv zástavbu v okolí.

Fotodokumentace dotčené oblasti Hodkoviček mezi ulicemi Modřanská a Pod kopcem je doložena fotografiemi Hodkoviček v podání symb33un, z nichž je patrný jejich historický ráz a stavební kontext, který žádáme zachovat.

Děkujeme Vám za vstřícnost a pochopení situace.

S úctou,

RNDr. Renata Valešová, PhD.

Ing. Milan Klíma

Modřanská 100/163, Praha 4 – Hodkovičky

14700

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci kontinuity s ÚP SÚ je navržena odpovídající kapacita transformační plochy. Aktuálně se jedná o zastavitelnou plochu s kódem F umožňující transformaci. V souladu s tím je navržena ve čtverci hodnota 6 RNP, která zajistí realizovatelnost těchto kapacit.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030662

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2099

Podatel | **VALEŠOVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY7EHO

Identifikátor podání Portálu Pražana | symb33un

Lokalita | 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka k novému navýšení počtu podlaží ze 4NP na 6NP
v oblasti mezi ulicemi Pod kopcem a Modřanská v k.ú. Hodkovičky,
transformační plocha Černý Kůň

Vyjádření

Vážený odbore územního plánování,

My majitelé domu na adrese Modřanská 163/100, Praha 4, Hodkovičky (pozemku parc. č. 36,37) podáváme tímto námítku k navýšení počtu nadzemních podlaží mezi ulicemi Pod kopcem a Modřanská ze 4NP na 6NP, což je v našem přímém sousedství.

Celé území navrhované změny přímo sousedí s naším rodinným domem se 2NP a rozlehlou zahradou. Dům č. 163/100 byl postaveným z roce 1932 jako sídlo rodiny starosty Hodkoviček pana Josefa Špačka v místě historických Hodkoviček. Prošel obdobím 2. světové války i komunismu a vždy byl nedílnou součástí a krásnou dominantou dolních Hodkoviček. Tato oblast je tvořena vilovou zástavbou s velkými zahradami. Dům má téměř 100 let výhled na kopce Chuchle a horní patro má výhled na barrandovské skály. Navýšení nadzemních podlaží na 6 by znamenalo, že bychom přišli nejen o veškeré soukromí a došlo by ke značné ztrátě na tržní hodnotě nemovitosti, ale i k mnohem vyššímu hlukovému zatížení, než je nyní. Nově navržená změna podlažnosti na 6 NP převyšuje několikanásobně všechny domy v okolí, které tvoří převážně vily a statky z 19. a začátku 20.století.

Jako majitelé rodinného domu podáváme námítku k navýšení podlaží v našem přímém sousedství, a tím znehodnocení našeho majetku výškovou zástavbou, která v kontextu původní historické části Hodkoviček převyšuje jakoukoliv zástavbu v okolí a svou existencí by zcela naplnila filosofii bývalých stavitelů komunismu, kdy z pohledu architektury nebyl problém s panelovými sídlišti, která rostla však pouze na okraji velkých měst, ale problém nastával tam, kde se

paneláky dostaly příliš blízko historických center měst. Dnes jsou paneláky paradoxem české krajiny, připomínka socialistického plánování a unifikace, která přišla ze Sovětského svazu.

Odůvodnění

Důrazně protestujeme proti výstavbě vícepodlažních domů v **oblasti mezi ulicemi Pod kopcem a Modřanská v k.ú.**

Hodkovičky a nesouhlasíme, aby zde byly postaveny 6.ti patrové budovy jen z toho důvodu, že komunisté v naší čtvrti již dvě hrůzné budovy postavili, bezohledně k okolní krajině, bezohledně k místním obyvatelům, bezohledně k historii této naší malebné a historicky cenné čtvrti Dolních Hodkoviček s vilami a statky z 19. a začátku 20.století (viz. komunistická stavba monolitu Lurgi s.r.o. v našem přímém sousedství z jedné strany a stavba o něco nižší budovy Lověna s.r.o. ze strany druhé (postavených na vyvlastněných pozemcích našich předků – mého dědečka, zasypání hodkovičského rybníčku a bezcitné a ničím nepodložené zasypání a zplanýrování historické vodní tvrzi, které spolu s kapličkou sv. Bartoloměje u stanice Černý kůň byly krásnou dominantou Dolních Hodkoviček).

V našem sousedství v oblasti Modřan a Komořan přibýlo za posledních pár let nespočetně sídlišť a výškových budov, zahustila se doprava nad únosnou mez, nová hluková studie z roku 2025 na Modřanské 163/100 ukázala, že došlo ke zvýšení hluku nad již zvýšené hlukové limity a v případě stavby dalších vysokopodlažních budov by se i hlukové zatížení stalo pro nás – obyvatele Dolních Hodkoviček neúnosné a zdraví nebezpečné. Není zde dostatek parkovacích míst, žádná občanské vybavenost a nebude dodržena povinná velikost zelených ploch. MHD je přeplněna a není dostačující.

Naše námítka vyplývají ze zásad nového návrhu metropolitního plánu:

1. Nesoulad s charakterem okolní zástavby

viz. Metropolitní plán:

173 / Černý Kůň

Cílový charakter lokality

Osou lokality je Modřanská ulice. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. V severovýchodním a jihovýchodním cípu se nachází zástavba v zahradách. V lokalitě jsou solitérní stavby.

Povolením navýšení počtu podlaží ze **4NP na 6NP bude narušen dosud dochovaný charakter čtvrti. Při navýšení počtu podlaží ze 4NP na 6NP** navrhovaná výstavba svým měřítkem, výškou a hustotou zásadně naruší urbanistický a architektonický ráz čtvrti tvořené maximálně dvoupodlažními rodinnými domy. Šestipatrové objekty by znamenaly nepřiměřený zásah do krajinného rázu a výrazně by změnily charakter lokality.

2. Negativní dopady na kvalitu života obyvatel

viz. Metropolitní plán:

300 / Využití území

S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech lokality, které sníží hlukovou zátěž tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.

Tento požadavek nebude povolením navýšení počtu podlaží ze **4NP na 6NP opět splněn**. Zvýšená hustota zalidnění povede ke zvýšení hluku, prašnosti a dopravní zátěže, což zásadně sníží kvalitu života stávajících obyvatel. Vyšší budovy umožní přímý výhled do soukromých zahrad a domů, čímž dojde ke ztrátě soukromí a klidu, který je pro tuto čtvrť typický.

3. Dopravní a parkovací problémy

viz. Metropolitní plán:

173 / Černý Kůň

Osou lokality je Modřanská ulice. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. V severovýchodním a jihovýchodním cípu se nachází zástavba v zahradách. V lokalitě jsou solitérní stavby. Zástavba při ulici Modřanská musí umožnit realizaci parkovacích kapacit pro návštěvníky lokality Údolní niva Vltavy.

Tento požadavek nebude povolením navýšení počtu podlaží ze **4NP na 6NP opět splněn**. Komunikace v dané oblasti nejsou dimenzovány na výrazné zvýšení dopravního provozu, parkování nyní ani v budoucnu. Hrozí dopravní kolaps a nedostatek parkovacích míst, což povede k nelegálnímu parkování v okolních ulicích a zvýší riziko nehod a ohrožení bezpečnosti dětí a starších občanů.

4. Přetížení veřejné infrastruktury

Výstavba přinese výrazný nárůst počtu obyvatel, který neodpovídá kapacitám škol, školek, zdravotních zařízení, kanalizace a vodovodní sítě. To by mělo negativní dopad na všechny současné obyvatele čtvrti.

5. Ekologické a environmentální dopady

Plánovaná výstavba by vedla k záboru zbytků zelených ploch, úbytku stromů a zhoršení vsakování dešťové vody. Zpevněné plochy by zvýšily riziko lokálních záplav a přispěly ke vzniku tepelného ostrova. Sníží se rozsah povinně vymezené zelené plochy.

6. Pokles hodnoty nemovitostí

Zhoršení prostředí, nárůst hluku a ztráta soukromí povedou k výraznému poklesu tržní hodnoty nemovitostí v celé lokalitě.

7. Požadavek

Žádáme, aby z daného území byla odstraněna možnost výstavby šestipatrových bytových domů a aby zde zůstala zachována nízkopodlažní obytná zóna odpovídající charakteru rodinné zástavby.

Žádáme tímto zaměstnance Odboru územního rozvoje, aby zvážili ohleduplně naše oprávněné požadavky, empaticky se vcítili do obyvatelů dotčené lokality a prosíme, abyste nešli ve šlépějích socialistických ničitelů naší země a bývalých komunistických nekvalifikovaných úředníků, prokázali nám tu čest a nepovolili **navýšení počtu podlaží ze 4NP na 6NP v lokalitě Hodkoviček.**

Pro správné pochopení rázu a charakteru dotčené lokality prosíme o návštěvu zmíněného území. Zajeďte se podívat do Hodkoviček, vystupte z tramvaje na stanici Černý kůň, opřete se o zábradlí a pozorujte naši krásnou čtvrť směrem k mostu Inteligence, hned velmi dobře rozpoznáte, které budovy neměly být v naší čtvrti nikdy postaveny a nepatří tam. Proto doufáme, že nedovolíte postavit další vícepodlažní stavby, aby byl historický ráz této malebné čtvrti ještě více poničen.

Jako majitelé rodinného domu podáváme námítku k navýšení podlaží v našem přímém sousedství, a tím znehodnocení našeho majetku výškovou zástavbou, která by zasahovala nejen do výhledu, ale hlavně do soukromí všech obyvatel domu, a která v kontextu původní historické části Hodkoviček převyšuje jakoukoliv zástavbu v okolí.

Fotodokumentace dotčené oblasti Hodkoviček mezi ulicemi Modřanská a Pod kopcem je doložena fotografiemi Hodkoviček,

z nichž je patrný jejich historický ráz a stavební kontext, který žádáme zachovat.

Děkujeme Vám za vstřícnost a pochopení situace.

S úctou,

RNDr. Renata Valešová, PhD.

Ing. Milan Klíma

Modřanská 100/163, Praha 4 – Hodkovičky

14700

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci kontinuity s ÚP SÚ je navržena odpovídající kapacita transformační plochy. Aktuálně se jedná o zastavitelnou plochu s kódem F umožňující transformaci. V souladu s tím je navržena ve čtverci hodnota 6 RNP, která zajistí realizovatelnost těchto kapacit.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030504

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2101

Podatel | **BURÝŠEK MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK9CN

Identifikátor podání Portálu Pražana | scx7af92

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Cholupice bydlení

Vyjádření

Požadavek na změnu využití:

Požadujeme změnu stávajícího funkčního využití pozemků v Metropolitním plánu hl. m. Prahy, které jsou v současné době zařazeny jako **plochy otevřené krajiny (pole)**.

Navrhovaná změna:

Zařazení dotčených pozemků do kategorie „**Zastavitelná obytná lokalita**“ pro **individuální bydlení**.

Odůvodnění

Odůvodnění požadavku:

Požadovanou změnu odůvodňujeme následujícími skutečnostmi:

- **Urbanistické vazby:** Lokalita přirozeně navazuje a rozšiřuje stávající západní část zastavitelného území Písnice. Zastavěné území by tak výsledně tvořilo urbanisticky přirozený, logický a kompaktní celek, rozvíjející obytnou sídelní strukturu Písnice.
- **Veřejný zájem:** V Praze panuje obecný nedostatek kapacit bydlení všech druhů. Využití této plochy pro individuální bydlení přispěje k naplnění poptávky po bydlení v hlavním městě.
- **Dopravní a technická infrastruktura:** V blízkosti lokality je plánována nová stanice metra Bělnice, území tak bude velmi kvalitně a prakticky v docházkové vzdálenosti obsluhováno kapacitní veřejnou dopravou. Rozvoj území by tak byl logický, přispívající k efektivitě investice do rozvoje sítě metra a zároveň díky ní bez zvýšených nároků na individuální automobilovou dopravu z lokality. Přímá

návaznost na stávající strukturu zástavby také umožňuje napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Poživatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030511

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 209

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Bohnice

Na předmětný pozemek žadatel uzavřel s MČ P8 Smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem je změna územního plánu dotčeného pozemku na funkční plochu OB-C. MČ P8 schválila studii zastavěnosti pozemku viladomy. Požadujeme změnit typ struktury z vesnické na heterogenní, aby bylo možno realizovat viladomy dle schválené studie.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030518

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 087

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 12

Vyjádření**Ruzyně - Liboc**

V ploše 411/087/2414, ve které se nachází pozemky společnosti Ekospol, požadujeme ponechat podlažnost 6, která byla navržena v předchozím návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Ke snížení podlažnosti není objektivní důvod, navíc nová hodnota podlažnosti 4 se nachází nelogicky mezi podlažnostmi 6 a 8. Podlažnost 4 je dále v rozporu s Podkladovou studií pro změnu územního plánu rozvojového území Ruzyně, Jakub Cigler architekti, 18/10/02, která v místě podlažnosti 4 navržené metropolitním plánem počítá s výškovou hladinou „V“ umožňující dle Pražských stavebních předpisů výšku budovy až 21 m což při obvyklé konstrukční výšce 3,0m odpovídá až 7.NP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Výšková regulace byla upravena na základě stanoviska dotčeného orgánu z důvodu zajištění bezpečnosti areálu kasáren. Konkrétně u transformačních plochy 415/165/4036 došlo k rozdělení na dvě části na hranici pozemků p. č. 1837/18 a 1837/91, byly upraveny čtverce výškové regulace na rozmezí podlažnosti 4 a doplněn individuální regulativ ve znění: „Ve skupině transformačních a rozvojových ploch se nachází zájmové území objektu důležitého pro obranu státu ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999 Sb. a území vymezené Ministerstvem obrany ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.“

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na

svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030519

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 183

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 13

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Slunečné terasy

Současný (platný) územní plán stanovuje pro tuto lokalitu funkční plochu OB - C. Metropolitní plán navrhuje strukturu zahradního města s podlažností 2+ , což znehodnocuje předmětný pozemek ve smyslu nemožnosti výstavby viladomů. EKOSPOL a.s. kupoval předmětný pozemek při zohlednění současně platného územního plánu. Metropolitní plán neumožňuje výstavbu viladomů čímž by vznikla EKOSPOLu škoda. Náhradu této škody by byl EKOSPOL nucen uplatnit. Požadujeme dodržet zastavěnost dle současného (platného) územního plánu tj. heterogenní struktura s podlažností min. 3+.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030520

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 378, 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 15

Vyjádření**Újezd nad Lesy - parcely**

Požadujeme zařazení tohoto pozemku do zastavitelného území pro výstavbu rodinných domů. Pozemek přímo navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. V celém území je zeleň navrhována pouze podél vodního toku a pouze v tomto případě se zeleň nelogicky rozšiřuje směrem k současné výstavbě rodinných domů. Takto rozšířená zeleň v dané lokalitě postrádá význam. Logické by bylo navržení zeleně ve stejné šíři podél vodního toku, jak je tomu v celém území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030512

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření**Dolní Měcholupy**

Požadujeme zařazení tohoto pozemku do zastavitelného území pro obytnou výstavbu. Pozemek přímo navazuje na stávající obytnou zástavbu.

Zařazení tohoto pozemku jako pole (z rozhodující části) a zeleň (z menší části) je zcela nevhodné vzhledem k tomu, že v těsném sousedství pozemku je z jedné strany obytná zástavba a z druhé strany vlaková vlečka.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby

vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030513

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 274, 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Ekobyty Kolovraty

Současný (platný) územní plán stanovuje pro tuto lokalitu funkční plochu SV - F. Metropolitní plán navrhuje strukturu zahradního města s podlažností 2+, což zásadně znehodnocuje předmětný pozemek. EKOSPOL a.s. kupoval předmětný pozemek při zohlednění současné platného územního plánu. Metropolitní plán umožňuje zásadně menší rozsah zástavby, čímž by vznikla EKOSPOLu škoda velkého rozsahu v mnoha desítkách mil. Kč. Náhradu této škody by byl EKOSPOL nucen uplatnit. Požadujeme dodržet zastavěnost dle současného (platného) územního plánu tj. heterogenní struktura s podlažností 6+.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030514

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Ekobyty nad Lesy

Současný (platný) územní plán určuje pro tento pozemek funkční plochy OB - C a OV - B. Metropolitní plán stanovuje strukturu zahradního města s podlažností 2+, což zásadně znehodnocuje předmětný pozemek, vzhledem k tomu, že neumožňuje výstavbu plánovaných viladomů, které současný územní plán umožňuje. Požadujeme upravit návrh tak, aby umožnil výstavbu viladomů.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030515

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 177, 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření**Ekocity Horní Počernice**

Návrh Metropolitního plánu 2025 požaduje v rozvojové ploše 414/177/5824, prostřednictvím grafické značky, umístit park o rozloze 2 000 m² (123/177/1007). Ekospol dlouhodobě připravuje projekt zástavby tohoto území dle platného územního plánu. Ve zmíněném projektu jsme umístili park do jihozápadní plochy ZMK dle platného ÚP, kde park přímo navazuje na území určené jako zeleň.

Požadujeme proto umístění parku v metropolitním plánu v souladu se současným (platným) územním plánem do jihozápadní plochy ZMK (rozvojová plocha 414/177/5408), kde je s parkovou zelení počítáno v návrhu projektu Ekospolu "Ekocity Horní Počernice" a kde je zajištěna návaznost parku na území určené jako zeleň viz. Příloha č.1

Dále se na jihozápadní části pozemku nachází Vymezení rekreační vybavenosti bodem č. 800/177/1543 o minimální rozloze 2500 m². S tímto využitím zmíněný dlouhodobě připravovaný projekt zástavby nepočítá. S rekreační vybaveností počítá studie „Sportovní areál + okolí, Ing. arch. Kristine Karhanová Grigoryan, 09/2016“ převážně na pozemcích MČ. Žádáme o umístění značky Vymezení rekreační vybavenosti bodem v souladu se studií na pozemky MČ. Viz příloha č.2

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení plochy podmíněné plánovací smlouvou, vymezení prvku veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. změna vymezení (umístění) městského parku bodem, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3030516

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Importovaná - Připomínka 6

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Ekocity Uhřetěves II

Současný (platný) územní plán stanovuje pro tuto lokalitu funkční plochu SV - D. Metropolitní plán navrhuje strukturu zahradního města s podlažností 2+ včetně požadavku na umístění parku o rozloze min. 7 800 m² (123/151/1010), což zásadně znehodnocuje předmětný pozemek. EKOSPOL a.s. kupoval předmětný pozemek při zohlednění současně platného územního plánu. Metropolitní plán umožňuje zásadně menší rozsah zástavby, čímž by vznikla EKOSPOLu škoda velkého rozsahu v mnoha desítkách mil. Kč. Náhradu této škody by byl EKOSPOL nucen uplatnit. Požadujeme dodržet zastavěnost dle současného (platného) územního plánu tj. heterogenní struktura s podlažností 4+.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030517

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 878, 153

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Importovaná - Připomínka 9

Vyjádření**Michle**

Požadujeme zařazení tohoto pozemku do zastavitelného území pro obytnou výstavbu. Pozemek přímo navazuje na stávající obytnou zástavbu. Na pozemku 2776/1 stojí rodinný dům č.p. 262, který je v současné době značně zdevastován.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030521

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 241

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 11 / Námítka

Vyjádření

Návrh Metropolitního plánu 2025 nově umísťuje na pozemky parc.č. .74/2, 74/3, 74/5, 74/34, 74/35, v k.ú. Suchdol, Nestavební transformační a rozvojovou plochu č. 418/241/1805, s rekreačním způsobem využití a cílovou charakteristikou v podobě parku. Uvedené pozemky byly v minulé verzi Metropolitního plánu 2022 zastavitelné. Předmětné pozemky tvoří pás o šířce cca 25 m. Tento pás nemá v porovnání s přilehlým Údolím Únětického potoka dostatečně významný rekreační potenciál a ani nesouvisí s Parkem u kaple sv. Václava v Suchdole, od kterého je oddělen komunikací. Naopak nelogicky rozděluje lokalitu na dvě samostatné zastavitelné plochy, které spolu jednoznačně funkčně a urbanisticky souvisí, a neumožňuje jejich přirozené propojení.

Požadujeme ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše, jak bylo navrženo v Metropolitním plánu 2022, za účelem přirozeného sjednocení lokality a doplnění stávající urbanistické struktury.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Na základě změny regulace TR ploch byla vymezena nestavební rozvojová plocha, která je v kontinuitě s platným územním plánem.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030522

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2105

Podatel | **EKOSPOL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdjb3b39

Lokalita | 111

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 12 / Námítka

Vyjádření

Návrh Metropolitního plánu 2025 umísťuje v transformační ploše 411/111/2206 Městský park vymezený bodem č. 123/111/1069 o minimální rozloze 3 500m² a Občanskou vybavenost vymezenou bodem č. 800/111/1595 o minimální rozloze 2000 m². Oba bodové regulativy v návrhu Metropolitního plánu 2022 nebyly a vycházejí z Podkladové studie Prosecká x Čuprova, ARCHUM ARCHITEKTI, 09 /2020, která není zapsaná do Evidence územně plánovací činnosti a dle dostupných informací, poskytnutých UZR a IPR, nebude dále využita z důvodu neplnění standardů IPR a chybějícího projednání a odsouhlasení vlastníky dotčených pozemků. Dle sdělení IPR a UZR se bude na toto území zpracovávat nová urbanistická studie, kterou bude prověřena potřeba nových zelených ploch a občanské vybavenosti. V dotčeném území se navíc nachází stávající stabilizovaná a udržovaná plocha zeleně, osázená vzrostlými stromy a keři na pozemcích parc. č. 3830/26, 2442/9, 2442/17, k.ú. Libeň ve vlastnictví Hlavního města Praha o výměře cca 3850 m², která je v platném územním plánu vedena jako IZ (izolační zeleň).

Žádáme proto o zrušení grafické značky Městský park a grafické značky Občanská vybavenost.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh byl koordinován s projednávanou změnou ÚP SÚ Z 3865, která obsahuje požadavek na vybavenost a plochy zeleně. V rámci kontinuity pořizované změny byly tyto požadavky zapracovány i do MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu).

S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030523

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2106

Podatel | **ČELIKOVSKÝ KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR028GB

Identifikátor podání Portálu Pražana | sdm9dgyr

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Spoluvlastník pozemků (dále také jako "**vlastník**"), dotčených návrhem řešení v podobě Metropolitního (územního) plánu Hlavního města Prahy tímto podává tyto námítky ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také jako „**stavební zákon**“), kdy namítá, že lokalita označená v předmětném Metropolitním plánu jako č. 939 / Uhříněves – Nedvězí, N (17) P [S], a v rámci které se nacházejí mimo jiné i pozemky vlastníků parc. č. 737/2, 737/4, 1311/2, 1314/2 a 1316, všechny zapsané na LV č. 1171 v rámci k. ú. Kolovraty, obec Praha (všechny dále také jako „**dotčené pozemky**“ nebo jednotlivě jako „**dotčený pozemek parc. č.**“), je právě ve směru k otázce zastavitelnosti označena a plánována jako „nezastavitelná lokalita“ (s tímto pak samozřejmě souvisí otázka typu struktury jako zemědělská krajina v rovině a způsob využití jako nezastavitelná produkční oblast), s čímž vlastník zásadním způsobem nesouhlasí. Tyto námítky ve vztahu k dotčeným pozemkům pak vlastník odůvodňuje následovně. S ohledem na níže uvedené zdůvodnění tímto vlastník navrhuje, aby došlo ke změně a fakticky posunu hranice lokality 274 / Kolovraty, Z (05) 0 [S] jakožto zastavitelné lokality i na lokalitu č. 939 / Uhříněves – Nedvězí, N (17) P [S], a to ve vztahu k dotčeným pozemkům tak, aby oblast dotčených pozemků byla označena a vedena právě jako „zastavitelná obytná lokalita“, a to s výškovou regulací v rozmezí podlažnosti 2, resp. 3.

Odůvodnění

Vlastník je bytostně přesvědčen, že není jediného objektivního důvodu, proč by nemělo být s ohledem na dotčené pozemky reflektováno současné situace v podobě výborné dopravní obslužnosti dotčených pozemků, což souvisí s následujícím. Předně, jak je aktuálně známo, platí, že rozhodnutí Úřadu městské části

Praha 22, odboru výstavby, č.j. P22 7892/2020 OV 04, sp. zn: MC22 1491/2018 OV 04 ze dne 30. července 2020, a to ve směru k umístění stavby označené jako „Silniční okruh kolem Prahy, stavba 511 Běchovice – dálnice D1“, nabylo právní moci, nadto je třeba uvést, že předmětné stavební povolení pro úsek 511 následně nabylo právní moci ke dni 13. 08. 2024, díky čemuž bylo možno zahájit výstavbu úseku 511 Pražského okruhu (dále také jako „**úsek 511**“), přičemž toto následně skutečně vedlo i k zahájení stavebních prací, které v současné době stále probíhají, kdy by měl být řádně zfinalizován v průběhu roku 2027. Rovněž je třeba připomenout, že úsek 511 je součástí postupně realizovaného Silničního okruhu kolem Prahy. Tato část tak má kontinuálně rozvést jak tranzitní, tak i příměstskou dopravu po okraji města, kdy povede na pomezí Prahy a Středočeského kraje a spojí tak křižovatku Běchovice s D1 a křižovatkou Modletice. Na trase vzniknou čtyři mimoúrovňové křižovatky: Dubeč, Uhříněves, Říčany a Lipany.

Úsek 511 pak fakticky protíná dotčené pozemky vlastníka s tím, že úsek 511 se současně napojuje na pozemní komunikaci „Černokostelecká“ ležící jižně od dotčených pozemků, čímž je umožněn sjezd z Pražského okruhu v rámci křížení úseku 511 s komunikací „Černokostelecká“ mimoúrovňovou křižovatkou dálničního typu se sjezdy právě na ulici „Černokosteleckou“, a to bezprostředně u komunikace „K Uhříněvsi“, díky čemuž bude zajištěna avizovaná výborná obslužnost dotčených pozemků. Dále je také nezbytné zdůraznit, že avizovaná skvělá dopravní obslužnost je již nyní fakticky zajištěna, neboť dotčené pozemky parc. č. 737/2, 737/4 a 1314/2 bezprostředně sousedí s pozemní komunikací „K Uhříněvsi“, která je již nyní napojena na avizovanou pozemní komunikaci „Černokostelecká“ čili je neoddiskutovatelné, že výstavbou úseku 511 vznikne na dotčených pozemcích fakticky dopravní uzel, který bude protínat tyto pozemky s tím, že v takovém případě se jeví jako nedůvodné, aby v tomto směru na takovou situaci nebylo pamatováno s ohledem na rozvoj předmětné lokality č. 939 / Uhříněves – Nedvězí, N (17) P [S], což právě vybízí k tomu, aby oblast dotčených pozemků byla v rámci Metropolitního plánu označena jako „zastavitelná lokalita“, logicky jako „zastavitelná obytná lokalita“, a to ve smyslu ustanovení článku 63 Metropolitního plánu. Myšlenku této změny dotčených pozemků, tj. vést tyto jako zastavitelnou obytnou lokalitu, pak opět podtrhává nedaleká obytná oblast Praha – Kolovraty s již vybudovanou infrastrukturou.

Realizací úseku 511 tak *de facto* dochází k přímému dopravnímu napojení dotčených pozemků na Pražský okruh. Vlastník rovněž uvádí, že vybudováním úseku 511 z logiky věci dojde k naplnění účelu a smyslu pozemní komunikace „K Uhříněvsi“, kterým je právě logicky dopravní obslužnost oblasti, kde se nacházejí dotčené pozemky, když na „zobslužnění“ dotčených pozemků se nebude muset vynakládat žádný další podstatný obnos finančních prostředků

z veřejného rozpočtu. Jinými slovy vybudováním úseku 511 pozbude daná pozemní komunikace „K Uhříněvsi“ fakticky jakéhokoliv jiného smysluplného významu, neboť řidiči budou využívat právě úsek 511. S touto skutečností pak souvisí i ta skutečnost, že na vybudování diskutované pozemní komunikace „K Uhříněvsi“, která je ve vlastnictví Prahy, musela právě obec vynaložit nemalé finanční prostředky. Pokud tuto skutečnost zakomponujeme do logického posunu smyslu a významu dané pozemní komunikace po vybudování úseku 511, tj. aby zajistila dopravní obslužnost kolem dotčených pozemků, pak v opačném případě je namístě si uvědomit, že pokud by měla daná pozemní komunikace „K Uhříněvsi“ fakticky končit svoji obslužnost a být tak „zaslepena“ na severní hranici dotčených pozemků parc. č. 737/7 a 1314/2, pak by platilo, že nevyužití této pozemní komunikace by v zásadě představovalo mrhání s veřejnými finančními prostředky. Současně je vlastník přesvědčen, že v případě změny označení oblasti dotčených pozemků a následného vybudování avizované obytné lokality v rámci dotčených pozemků je iluzorní si případně myslet, že by tímto krokem mělo dojít k jakémukoliv zvýšení zátěže v rámci dané lokality č. 939 / Uhříněves – Nedvězí, N (17) P [S], a to jednoduše z toho důvodu, že daná lokalita je již nyní vytížena (jakožto dopravní spojení Kolovraty – Kralovice, které zbudováním úseku 511 bude zrušeno), a tedy vybudování obytné lokality v rámci dotčených pozemků nebude mít v tomto směru prakticky žádný vliv na tuto lokalitu. Dále je vlastník přesvědčen, že s ohledem na následující rozvoj dané lokality č. 939 / Uhříněves – Nedvězí, N (17) P [S] se jeví jako účelné tuto lokalitu změnit právě na „zastavitelnou obytnou lokalitu“, neboť jejím hlavním využitím je právě smíšené obytné město, které tak zahrnuje bydlení, ale zejména veřejnou vybavenost a veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti včetně jejich kombinace. S přihlédnutím k výborné dopravní obslužnosti dotčených pozemků se tak jeví jako vhodné, aby daná lokalita byla využita pro prvky veřejné vybavenosti za účelem dosažení dostatečné a kvalitní sítě služeb tak, aby obyvatelé okolních lokalit disponovali vším, co potřebují, a to v blízké vzdálenosti od jejich bydliště, přičemž předmětná lokalita může být vybavena jak komerční, občanskou, tak i rekreační veřejnou vybaveností, kdy příkladem lze uvést možné využití jako lehkou technickou infrastrukturu s návazností na dopravní obslužnost, parkoviště nákladní dopravy, jakož i případné záchytné parkoviště, včetně obchodů a služeb, neboť výstavba velkokapacitních obchodních center uvnitř obydleného území neúměrným způsobem zatěžuje parkovací plochy, zeleň a současně i ruší bydlení občanů. V neposlední řadě také platí, že předmětná lokalita s dotčenými pozemky vlastníka se fakticky oddaluje od lokality 274 / Kolovraty, Z (05) 0 [S], a tedy ani v tomto směru by vybudováním obytné lokality v rámci dotčených pozemků neměly vznikat jakékoliv obtíže ve smyslu výhledové rušivosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030526

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2107

Podatel | **Rudolf Reinthaler**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZD0

Identifikátor podání Portálu Pražana | sei42e36

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Parcela 788/5

Vyjádření

Dne 30. 6. 2022 jsme jako vlastníci nemovitostí, které jsou součástí zahrádkové osady Karlovarská, umístěné na pozemku parc. č. 788/1 v k.ú. Ruzyně, podali hromadnou námítku proti transformaci této parcely na území zastavitelné. Námítka je na MHMP registrována pod č.j. MHMPP097AY4R (viz příloha).

Jelikož k této námítce nebylo v aktuálně vydané verzi Metropolitního plánu přihlédnuto, podávám tuto námítku a požaduji opětné projednání naší původní námítky.

Požadujeme zachování stávající funkční zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská na části uvedeného pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně v jejím stávajícím rozsahu podle Geometrického plánu zpracovaného v roce 1996 vyhotovitelem QUATRO geodetické práce, Radlická 117/520, Praha 5 - číslo plánu: 716-130/96.

Odůvodnění

My, níže podepsaní občané, jsme vlastníky nemovitostí - zahradních chat, které jsou součástí areálu zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská, nacházející se na pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně. Nemovitosti jsou vedeny v katastru jako jiné stavby, bez čp. / č. ev.; jsou samostatně umístěny na pozemcích parc. č. 788/3, 788/5, 788/7, 788/9, 788/11, 788/15, 788/17, 788/19, 788/21, 788/23, 788/23,

788/25, 788/28, 788/30, 788/32, 788/34, 788/36, 788/38, 788/40, 788/42, 788/44, 788/50, 788/52, 788/54, 788/56, 788/58, 788/60 a 788/62 v k. ú. Ruzyně.

Jako vlastníci staveb dotčených návrhem nového Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (Metropolitní plán) podáváme v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon následující

námítku k navržené transformaci pozemků parc. č. 788/1, 788/3, 788/5, 788/7, 788/9, 788/11, 788/15, 788/17, 788/19, 788/21, 788/23, 788/23, 788/25, 788/28, 788/30, 788/32, 788/34, 788/36, 788/38, 788/40, 788/42, 788/44, 788/50, 788/52, 788/54, 788/56, 788/58, 788/60 a 788/62 v k. ú. Ruzyně na zastavitelnou plochu.

Požadujeme zachování stávající funkční zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská na části uvedeného pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně v jejím stávajícím rozsahu podle Geometrického plánu zpracovaného v roce 1996 vyhotovitelem QUATRO geodetické práce, Radlická 117/520, Praha 5 - číslo plánu: 716-130/96.

Odůvodnění:

Pozemek byl již v roce 1982 předán tehdejší ONV Praha 6 do trvalého užívání Českému zahrádkářskému svazu.

Na základě toho byla postupně až do roku 1992 vybudována zahrádková osada, která je ve správě Základní organizace ČZS Karlovarská a následně zahradní chatky v individuálním vlastnictví členů ČZS.

V případě transformace výše uvedených pozemků parc. č. 788/1 - 62 v k. ú. Ruzyně na zastavitelnou plochu a ev. návaznou likvidaci zahrádkové osady by došlo k narušení našich vlastnických práv k uvedeným nemovitostem.

Navržená transformace je navíc v rozporu s duchem a ustanoveními zákonů č. 221/2021 Sb. -

Zahrádkářský zákon a č. 334/1992 Sb. - Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu.

Likvidaci jakékoliv zelené plochy považujeme za krajně nezodpovědné zejména s ohledem na probíhající globální klimatické změny. Transformace pozemku na zastavitelnou plochu zeleně by vedla ke zvýšení teploty v okolí dotčeného území a snížení kapacity zadržování vody v krajině.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména drobná úprava hranic předmětné transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a způsobu využití, tj. ani odstranění či vymezení zahrádkové osady nebo transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek byl komplexně prověřen v kontextu došlých vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Nebude vyhověno z koncepčních důvodů. Jedná se o místo vhodné pro realizaci zástavby, navíc v majetku města. Pro zastavění uvedené plochy platí rovněž argument zlepšení dopravní obslužnosti navrženou tramvajovou tratí.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námítkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání je finalizováno

rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030530

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2109

Podatel | **VOTLUČKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BCN

Identifikátor podání Portálu Pražana | sfaubu4s

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření**Námítka k Metropolitního plánu 944 / Dolní Počernice - Horní Měcholupy (17) R (S)**

Žádáme změnu využití pozemku parc.č. 1638/1 a 1638/2 v k.ú.

Dubeč, které jsou Metropolitním plánem součástí lokality 940 - Dolní Počernice - Horní Měcholupy. Pozemek je součástí již zastavěného území.

Zdůvodnění:

Podle platného územního plánu je dotčený pozemek součástí plochy PZO/OB-E - zahrádky a zahrádkové osady /výhled čistě obytné se stanoveným kódem míry využití území E. Pozemky se k danému účelu užívají desítky let a velikosti pozemků odpovídají stávajícímu využití. Na předmětném pozemku máme povolenou a zkolaudovanou stavbu ev.č. 095, kterou užíváme k rekreaci. Využití Metropolitním plánem tuto možnost využití neumožňuje.

Na listu lokality je uvedeno:

- Zastavitelnost: nezastavitelná
- Typ struktury: zemědělská krajina v rovině
- Způsob využití: nezastavitelná rekreační
- Míra stability: stabilizovaná

Původně navržené využití by umožnilo smysluplné využití dotčeného pozemku a začlenění do rekreační lokality se

zachováním krajinných, přírodních a rekreačních hodnot včetně ekologické stability území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že území požadavku je vedeno jako samota a je možné provádět změny v území a další dle článku 91 - Samoty textové části návrhu MPP.

Námítka

ID 3030531

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2109

Podatel | **VOTLUČKOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BCN

Identifikátor podání Portálu Pražana | sfaubu4s

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

3) Zásah MPP do práv vlastníka pozemku.

Návrh MPP mění dosud stavební pozemek na jak je výše uvedeno.

Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona.

Změna, která na soukromých zastavěných pozemcích vymezuje nezastavitelné území (jiná plocha s vegetací), je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob a není odůvodněna. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění, proč je k těmto zásahům přistoupeno.

Budou-li navrhované změny schváleny, budeme nuceni požadovat náhradu vzniklé škody třeba i soudní cestou.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030532

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2110

Podatel | **Dimitri Epp**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMGYW

Identifikátor podání Portálu Pražana | sffruzcq

Lokalita | 176

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o zachování regulativů v lokalitě Rajský vrch

Vyjádření

Jako vlastník pozemku v ulici Hubáčkova 631/4, která přímo navazuje na ulici Dobrovolného a leží v těsné blízkosti plánovaného projektu za ulicí Bergmanova (lokalita Rajský vrch, Praha 14), zásadně nesouhlasím s navrhovanou změnou výškového limitu zástavby z 2 nadzemních podlaží na 3 NP v rámci návrhu změny č. 3068 – vlna 10 Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Žádost o zachování regulativů v lokalitě Rajský vrch (za ul. Bergmanova)

Důrazně žádám, aby v uvedené lokalitě **nedošlo ke změně funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné** při současném navýšení intenzity využití území. Konkrétně **nesouhlasím**:

- (a) se zvýšením přípustné výšky zástavby z 2 NP na 3 NP + podkroví, protože to neodpovídá měřítku stávající zástavby a zásadně by narušilo pohodu bydlení v dotčené ulici;
- (b) se zvýšením koeficientu zastavěnosti z 0,3 na 0,5, což by vedlo k výraznému omezení zeleně, zhoršení mikroklimatu a zvýšení dopravní zátěže.

Propustnost ulice Dobrovolného je již nyní naprosto nevyhovující a jakékoli další zahuštění zástavby by situaci dramaticky zhoršilo.

Tímto rozhodnutím by došlo výraznému zhoršení kvality bydlení v celé lokalitě.

Požadují zachování dosavadního limitu výšky (max. 2 NP) a koeficientu zastavěnosti 0,3, případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Při koupi pozemku a nemovitosti nám byl představen územní plán dostavby za ulic Bergmanova, kde bylo komunikováno, že půjde pouze o bytové jednotky s maximální výškou 2 nadzemní podlaží. Jakákoli změna na 3 NP by znamenala zásadní porušení těchto informací. Budoucí charakter zástavby byl přitom klíčovým faktorem při našem rozhodování o koupi nemovitosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň

komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti

výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3030535

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2112

Podatel | **ŠULC BORIS**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SJN

Identifikátor podání Portálu Pražana | sgkkmunp

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky proti existenci výškové regulace a proti partikulárním ustanovením výškové regulace

Vyjádření

- Namítající navrhuje, aby byla výšková regulace zrušena.
- Pokud nebude návrhu v předchozím odstavci vyhověno, Namítající navrhuje, aby byla stanovena jednotná hladina výškové regulace pro všechny lokality, a to podle nejvyšší dosavadní hladiny v příslušné lokalitě.
- Pokud nebude návrhu v předchozím odstavci vyhověno, Namítající navrhuje, aby byla stanovena jednotná hladina výškové regulace pro lokalitu Sídliště Šutka, a to na úrovni (nejméně) 12 RNP.
- Pokud nebude návrhu v předchozím odstavci vyhověno, Namítající navrhuje, aby byla navýšena hladina výškové regulace pro dva čtverce výškové regulace nacházející se nad Objektem v jeho spoluvlastnictví na minimálně 12 RNP.

Odůvodnění

Namítající je spoluvlastníkem pozemků par. č. 1081/10 o výměře 135 m², ostatní plocha a par. č. 1081/5 o výměře 922 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 442, občanská vybavenost, vše zapsáno na LV 624 pro obec Praha, k.ú. Troja (dále jen „Objekt“). Namítající jedná ve vzájemně shodě se všemi ostatními spoluvlastníky Objektu.

Návrh nového Metropolitního plánu zavádí na území hlavního města výškovou regulaci budov. Namítající v prvé řadě brojí proti zavedení tohoto instrumentu územního plánování per se, neboť zakotvení výškového limitu pro stavby je kritériem, které v rámci územního plánu bez jakéhokoli dalšího rozlišování a zvažování účelu zapovídá

stavby tento limit přesahující (případně povoluje vzácné výjimky), jakkoliv by jinak zcela naplňovaly účel využití území. Fixace územního plánu prostřednictvím instrumentu výškové regulace tak podle Namítajících výrazně limituje a narušuje cíle územního plánování uvedené v § 18 odst. 2,3 StZ, zejména vyvážení soukromých a veřejných zájmů

Namítající opětovně vznáší námítky proti odůvodnění návrhu Metropolitního plánu, resp. jeho textové části, konkrétně namítá proti čl. 97 Výšková regulace, odst. (2), který stanovuje, že „Plocha výškové regulace je čtverec o délce strany 100 m.“

Namítající je přesvědčen, že realizace výškové regulace v podobě čtverců o délce strany 100 metrů je naprosto nevhodná. V první řadě celkovou velikost plochy jednoho čtverce výškové regulace považuje Namítající za příliš velkou (rozsáhlou). Dále, plocha výškové regulace by podle Namítajícího měla respektovat hranice administrativních jednotek, ať už katastrálního území nebo území lokalit podle Metropolitního plánu. V praxi tak nevyhnutelně dochází k situacím, kdy jeden čtverec výškové regulace zasahuje na území několika lokalit.

Zejména pokud pak hranice lokalit, která prochází jedním čtvercem výškové regulace, odděluje lokality s rozdílnou zastavitelností, typem struktury, způsob využití a mírou stability, vznikají naprosto nepraktické a sporné situace, pak tento čtverec výškové regulace určený pro jeden typ lokality, může často zasahovat do další lokality (lokalit) s diametrálně odlišnou výstavbou, a tedy i výškovou hladinou budov.

Tento ostrý přechod výškové regulace se týká i Objektu Namítajícího, který se nachází v lokalitě Sídliště Šutka. Hranice s lokalitami Čimický háj a Kobylisy pak prochází středem čtverců výškové regulace, kdy další hraniční čtverec výškové regulace je diametrálně vyšší nebo nižší. Uvnitř jednotlivých lokalit se pak nachází území čtverce výškové regulace, který zjevně patří do jiné lokality (zejména při hranici s lokalitou odlišného typu struktury nebo způsobu využití).

Namítající navrhuje, že jako optimální řešení této problematiky (pokud nedojde k úplnému vypuštění výškové regulace) by bylo vhodné zvolit jednotnou výškovou regulaci pro danou lokalitu s tím, že v případě rozvojových nebo transformačních ploch by šlo o hladinu ve výši zamýšlené úrovni nejvyšší budovy (budov) dané lokality.

Případnou regulaci výškové hladiny budov lze realizovat standardně v individuálních územních a stavebních řízeních nebo přijetím regulačního plánu pro danou lokalitu. Toto řešení považuje Namítající za daleko pružnější, citlivější vůči jednotlivým záměrům a efektivnější

než statickou výškovou regulaci, která může zásadně zkomplikovat další rozvoj daných lokalit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v MPP stanovena jako koncepční nástroj ochrany panoramatu a kompozičních vztahů, nikoli pouze historického centra. Ochranu památkových hodnot a výklad veřejného zájmu v této oblasti uplatňují dotčené orgány státní správy podle zvláštních právních předpisů. MPP vytváří rámec, který umožňuje tento veřejný zájem uplatňovat v celoměstském měřítku a současně doplňovat strukturu města výškovými budovami v místech se stanovenou hladinou věží za stanovených podmínek. Regulace tedy nevylučuje vertikální rozvoj, ale soustřeďuje jej do vymezených poloh v souladu s koncepcí MPP. Navíc neomezená výška budov není nutnou podmínkou pro zvýšení hustoty, MPP regulací typů struktur vytváří podmínky pro efektivnější půdorysné uspořádání, kombinování funkcí a tak pro zvýšení míry využití území.

Konkrétní výhrady k úpravě stanoveného rozmezí podlažnosti na hodnotu 12 jsou uvedeny v následujících námitkách včetně vypořádání.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Námítka

ID 3030536

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2112

Podatel | **ŠULC BORIS**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SJN

Identifikátor podání Portálu Pražana | sgkkmunp

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítky proti úpravě místní lokality (Sídliště Šutka) 1

Vyjádření

Namítající je spoluvlastníkem pozemků par. č. 1081/10 o výměře 135 m², ostatní plocha a par. č. 1081/5 o výměře 922 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 442, občanská vybavenost, vše zapsáno na LV 624 pro obec Praha, k.ú. Troja (dále jen „Objekt“).

Namítající navrhuje, aby byla navýšena hladina výškové regulace pro dva čtverce výškové regulace nacházející se nad Objekt v jeho spoluvlastnictví na minimálně 12 RNP.

Odůvodnění

Namítající vznáší námítky vůči úpravě místní lokality, ve které se jím vlastněný Objekt nachází, tj. území lokality Sídliště Šutka.

Jak již Namítající uvedl ve svých dřívějších námítkách a v námítkách podaných v roce 2022, v případě zachování výškové regulace by měla být stanovena jedna hladina pro celou lokalitu. V případě lokality Sídliště Šutka by se mělo jednat o 12 RNP eventuálně i o vyšší hodnotu.

Namítající připomíná, že v této lokalitě dominuje zástavba sídlištního typu s poměrně vysokým podílem plochy veřejného prostranství. Při předpokládaném rozvoji lokality je tak mimo jiné ve veřejném zájmu zachování těchto prostranství. Vyšší poptávku po nové výstavbě tak lze při zachování podílu veřejných ploch uspokojit pouze navýšením stávající zástavby, případně stavbou několika málo dalších výškových domů. Takový postup bude možný pouze v případě navýšení hladiny zbytkových čtverců výškové regulace (které jsou pod úrovní hladiny 12 RNP) v místní lokalitě na úroveň (alespoň) 12 RNP.

Namítající konstatuje, že vzhledem k existenci několika bytových domů na úrovni výškové regulace 12 RNP v lokalitě nelze očekávat, že by dorovnání hladin v dalších čtvercích výškové regulace v lokalitě nějakým zásadním způsobem narušilo koncepci místní lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na úpravu čtverce výškové regulace v pravé části (6RNP) není měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, viz níže.

Čtverec výškové regulace v levé části byl upraven adekvátně ze 2 na 6RNP z důvodu logických prostorových vazeb a s přihlédnutím k výškovým hladinám okolní zástavby uvedených v Územně analytických podkladech HMP a k charakteru území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030537

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2112

Podatel | **ŠULC BORIS**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SJN

Identifikátor podání Portálu Pražana | sgkkmunp

Lokalita | 510, 115, 114

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítky proti úpravě místní lokality (Sídliště Šutka) 2

Vyjádření

Namítající je spoluvlastníkem pozemků par. č. 1081/10 o výměře 135 m², ostatní plocha a par. č. 1081/5 o výměře 922 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 442, občanská vybavenost, vše zapsáno na LV 624 pro obec Praha, k.ú. Troja (dále jen „Objekt“).

Namítající navrhuje, aby byla navýšena hladina výškové regulace pro dva čtverce výškové regulace nacházející se nad Objekt v jeho spoluvlastnictví na minimálně 12 RNP.

Odůvodnění

Namítající vznáší námítky vůči úpravě místní lokality, ve které se jím vlastněný Objekt nachází, tj. území lokality Sídliště Šutka.

Jak již Namítající uvedl ve svých dřívějších námítkách a v námítkách podaných v roce 2022, v případě zachování výškové regulace by měla být stanovena jedna hladina pro celou lokalitu. V případě lokality Sídliště Šutka by se mělo jednat o 12 RNP eventuálně i o vyšší hodnotu.

Namítající připomíná, že v této lokalitě dominuje zástavba sídlištního typu s poměrně vysokým podílem plochy veřejného prostranství. Při předpokládaném rozvoji lokality je tak mimo jiné ve veřejném zájmu zachování těchto prostranství. Vyšší poptávku po nové výstavbě tak lze při zachování podílu veřejných ploch uspokojit pouze navýšením stávající zástavby, případně stavbou několika málo dalších výškových domů. Takový postup bude možný pouze v případě navýšení hladiny zbytkových čtverců výškové regulace (které jsou pod úrovní hladiny 12 RNP) v místní lokalitě na úroveň (alespoň) 12 RNP.

Namítající konstatuje, že vzhledem k existenci několika bytových domů na úrovni výškové regulace 12 RNP v lokalitě nelze očekávat, že by dorovnání hladin v dalších čtvercích výškové regulace v lokalitě nějakým zásadním způsobem narušilo koncepci místní lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na úpravu čtverce výškové regulace v pravé části (6RNP) není měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, viz níže.

Čtverec výškové regulace v levé části byl upraven adekvátně ze 2 na 6RNP z důvodu logických prostorových vazeb a s přihlédnutím k výškovým hladinám okolní zástavby uvedených v Územně analytických podkladech HMP a k charakteru území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031206

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2112

Podatel | **ŠULC BORIS**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SCM

Identifikátor podání Portálu Pražana | w68arfmnd

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítky proti existenci výškové regulace a proti partikulárním ustanovením výškové regulace

Vyjádření

- Namítající navrhuje, aby byla výšková regulace zrušena.
- Pokud nebude návrhu v předchozím odstavci vyhověno, Namítající navrhuje, aby byla stanovena jednotná hladina výškové regulace pro všechny lokality, a to podle nejvyšší dosavadní hladiny v příslušné lokalitě.
- Pokud nebude návrhu v předchozím odstavci vyhověno, Namítající navrhuje, aby byla stanovena jednotná hladina výškové regulace pro lokalitu Sídliště Šutka, a to na úrovni (nejméně) 12 RNP.
- Pokud nebude návrhu v předchozím odstavci vyhověno, Namítající navrhuje, aby byla navýšena hladina výškové regulace pro dva čtverce výškové regulace nacházející se nad Objektem v jeho spoluvlastnictví na minimálně 12 RNP.

Odůvodnění

Namítající je spoluvlastníkem pozemků par. č. 1081/10 o výměře 135 m², ostatní plocha a par. č. 1081/5 o výměře 922 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 442, občanská vybavenost, vše zapsáno na LV 624 pro obec Praha, k.ú. Troja (dále jen „Objekt“). Namítající jedná ve vzájemně shodě se všemi ostatními spoluvlastníky Objektu.

Návrh nového Metropolitního plánu zavádí na území hlavního města výškovou regulaci budov. Namítající v prvé řadě brojí proti zavedení tohoto instrumentu územního plánování per se, neboť zakotvení výškového limitu pro stavby je kritériem, které v rámci územního plánu bez jakéhokoli dalšího rozlišování a zvažování účelu zapovídá

stavby tento limit přesahující (případně povoluje vzácné výjimky), jakkoliv by jinak zcela naplňovaly účel využití území. Fixace územního plánu prostřednictvím instrumentu výškové regulace tak podle Namítající výrazně limituje a narušuje cíle územního plánování uvedené v § 18 odst. 2,3 StZ, zejména vyvážení soukromých a veřejných zájmů

Namítající opětovně vznáší námítky proti odůvodnění návrhu Metropolitního plánu, resp. jeho textové části, konkrétně namítá proti čl. 97 Výšková regulace, odst. (2), který stanovuje, že „Plocha výškové regulace je čtverec o délce strany 100 m.“

Namítající je přesvědčen, že realizace výškové regulace v podobě čtverců o délce strany 100 metrů je naprosto nevhodná. V první řadě celkovou velikost plochy jednoho čtverce výškové regulace považuje Namítající za příliš velkou (rozsáhlou). Dále, plocha výškové regulace by podle Namítajícího měla respektovat hranice administrativních jednotek, ať už katastrálního území nebo území lokalit podle Metropolitního plánu. V praxi tak nevyhnutelně dochází k situacím, kdy jeden čtverec výškové regulace zasahuje na území několika lokalit.

Zejména pokud pak hranice lokalit, která prochází jedním čtvercem výškové regulace, odděluje lokality s rozdílnou zastavitelností, typem struktury, způsob využití a mírou stability, vznikají naprosto nepraktické a sporné situace, pak tento čtverec výškové regulace určený pro jeden typ lokality, může často zasahovat do další lokality (lokalit) s diametrálně odlišnou výstavbou, a tedy i výškovou hladinou budov.

Tento ostrý přechod výškové regulace se týká i Objektu Namítajícího, který se nachází v lokalitě Sídliště Šutka. Hranice s lokalitami Čimický háj a Kobylisy pak prochází středem čtverců výškové regulace, kdy další hraniční čtverec výškové regulace je diametrálně vyšší nebo nižší. Uvnitř jednotlivých lokalit se pak nachází území čtverce výškové regulace, který zjevně patří do jiné lokality (zejména při hranici s lokalitou odlišného typu struktury nebo způsobu využití).

Namítající navrhuje, že jako optimální řešení této problematiky (pokud nedojde k úplnému vypuštění výškové regulace) by bylo vhodné zvolit jednotnou výškovou regulaci pro danou lokalitu s tím, že v případě rozvojových nebo transformačních ploch by šlo o hladinu ve výši zamýšlené úrovni nejvyšší budovy (budov) dané lokality.

Případnou regulaci výškové hladiny budov lze realizovat standardně v individuálních územních a stavebních řízeních nebo přijetím regulačního plánu pro danou lokalitu. Toto řešení považuje Namítající za daleko pružnější, citlivější vůči jednotlivým záměrům a efektivnější

než statickou výškovou regulaci, která může zásadně zkomplikovat další rozvoj daných lokalit.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v MPP stanovena jako koncepční nástroj ochrany panoramatu a kompozičních vztahů, nikoli pouze historického centra. Ochranu památkových hodnot a výklad veřejného zájmu v této oblasti uplatňují dotčené orgány státní správy podle zvláštních právních předpisů. MPP vytváří rámec, který umožňuje tento veřejný zájem uplatňovat v celoměstském měřítku a současně doplňovat strukturu města výškovými budovami v místech se stanovenou hladinou věží za stanovených podmínek. Regulace tedy nevylučuje vertikální rozvoj, ale soustřeďuje jej do vymezených poloh v souladu s koncepcí MPP. Navíc neomezená výška budov není nutnou podmínkou pro zvýšení hustoty, MPP regulací typů struktur vytváří podmínky pro efektivnější půdorysné uspořádání, kombinování funkcí a tak pro zvýšení míry využití území.

Konkrétní výhrady k úpravě stanoveného rozmezí podlažnosti na hodnotu 12 jsou uvedeny v následujících námítkách včetně vypořádání.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Námítka

ID 3031207

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2112

Podatel | **ŠULC BORIS**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SCM

Identifikátor podání Portálu Pražana | w68arfmd

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítky proti úpravě místní lokality (Sídliště Šutka) 1

Vyjádření

Namítající je spoluvlastníkem pozemků par. č. 1081/10 o výměře 135 m², ostatní plocha a par. č. 1081/5 o výměře 922 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 442, občanská vybavenost, vše zapsáno na LV 624 pro obec Praha, k.ú. Troja (dále jen „Objekt“).

Namítající navrhuje, aby byla navýšena hladina výškové regulace pro dva čtverce výškové regulace nacházející se nad Objekt v jeho spoluvlastnictví na minimálně 12 RNP.

Odůvodnění

Namítající vznáší námítky vůči úpravě místní lokality, ve které se jím vlastněný Objekt nachází, tj. území lokality Sídliště Šutka.

Jak již Namítající uvedl ve svých dřívějších námítkách a v námítkách podaných v roce 2022, v případě zachování výškové regulace by měla být stanovena jedna hladina pro celou lokalitu. V případě lokality Sídliště Šutka by se mělo jednat o 12 RNP eventuálně i o vyšší hodnotu.

Namítající připomíná, že v této lokalitě dominuje zástavba sídlištního typu s poměrně vysokým podílem plochy veřejného prostranství. Při předpokládaném rozvoji lokality je tak mimo jiné ve veřejném zájmu zachování těchto prostranství. Vyšší poptávku po nové výstavbě tak lze při zachování podílu veřejných ploch uspokojit pouze navýšením stávající zástavby, případně stavbou několika málo dalších výškových domů. Takový postup bude možný pouze v případě navýšení hladiny zbytkových čtverců výškové regulace (které jsou pod úrovní hladiny 12 RNP) v místní lokalitě na úroveň (alespoň) 12 RNP.

Namítající konstatuje, že vzhledem k existenci několika bytových domů na úrovni výškové regulace 12 RNP v lokalitě nelze očekávat, že by dorovnání hladin v dalších čtvercích výškové regulace v lokalitě nějakým zásadním způsobem narušilo koncepci místní lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na úpravu čtverce výškové regulace v pravé části (6RNP) není měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, viz níže.

Čtverec výškové regulace v levé části byl upraven adekvátně ze 2 na 6RNP z důvodu logických prostorových vazeb a s přihlédnutím k výškovým hladinám okolní zástavby uvedených v Územně analytických podkladech HMP a k charakteru území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031208

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2112

Podatel | **ŠULC BORIS**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SCM

Identifikátor podání Portálu Pražana | w68arfmd

Lokalita | 510, 115, 114

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítky proti úpravě místní lokality (Sídliště Šutka) 2

Vyjádření

Namítající je spoluvlastníkem pozemků par. č. 1081/10 o výměře 135 m², ostatní plocha a par. č. 1081/5 o výměře 922 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 442, občanská vybavenost, vše zapsáno na LV 624 pro obec Praha, k.ú. Troja (dále jen „Objekt“).

Namítající navrhuje, aby byla navýšena hladina výškové regulace pro dva čtverce výškové regulace nacházející se nad Objekt v jeho spoluvlastnictví na minimálně 12 RNP.

Odůvodnění

Namítající vznáší námítky vůči úpravě místní lokality, ve které se jím vlastněný Objekt nachází, tj. území lokality Sídliště Šutka.

Jak již Namítající uvedl ve svých dřívějších námítkách a v námítkách podaných v roce 2022, v případě zachování výškové regulace by měla být stanovena jedna hladina pro celou lokalitu. V případě lokality Sídliště Šutka by se mělo jednat o 12 RNP eventuálně i o vyšší hodnotu.

Namítající připomíná, že v této lokalitě dominuje zástavba sídlištního typu s poměrně vysokým podílem plochy veřejného prostranství. Při předpokládaném rozvoji lokality je tak mimo jiné ve veřejném zájmu zachování těchto prostranství. Vyšší poptávku po nové výstavbě tak lze při zachování podílu veřejných ploch uspokojit pouze navýšením stávající zástavby, případně stavbou několika málo dalších výškových domů. Takový postup bude možný pouze v případě navýšení hladiny zbytkových čtverců výškové regulace (které jsou pod úrovní hladiny 12 RNP) v místní lokalitě na úroveň (alespoň) 12 RNP.

Namítající konstatuje, že vzhledem k existenci několika bytových domů na úrovni výškové regulace 12 RNP v lokalitě nelze očekávat, že by dorovnání hladin v dalších čtvercích výškové regulace v lokalitě nějakým zásadním způsobem narušilo koncepci místní lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na úpravu čtverce výškové regulace v pravé části (6RNP) není měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, viz níže.

Čtverec výškové regulace v levé části byl upraven adekvátně ze 2 na 6RNP z důvodu logických prostorových vazeb a s přihlédnutím k výškovým hladinám okolní zástavby uvedených v Územně analytických podkladech HMP a k charakteru území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030538

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2113

Podatel | **STRÁDAL KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY7EFY

Identifikátor podání Portálu Pražana | sgwjnmc7

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rozšíření transf.plochy č. 417/262/1264

Vyjádření

Jsem vlastníkem pozemku parc. C. 308 a 309 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025 je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívajícího v zahrnutí pozemku parc. C. 308 a 309 k.ú Točná do transformační plochy č.p. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č.417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB). Součástí předmětné plochy je také pozemek č. 308 a 309 v k.ú Točná, jehož jsem vlastníkem. Moje námítka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha12.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového

stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030541

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2114

Podatel | **PRCHAL MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRIXZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | sjbrbx9t

Lokalita | 153

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | BM Land Česko

Vyjádření

Majitel nemovitostí p.č. 2425/33 a p.č. 2418/3 vše k.ú. Michle žádá úpravu navrženého využití předmětných parcel „123/153/3036 U Teplárny - lokální park“ na „Zastavitelné transformační a rozvojové plochy“ doplňující stávající struktury s rozšířením sousední plochy pod OC Baumax rovněž v jeho vlastnictví konkrétně na „Transformační plocha 411/153/2340“

Odůvodnění

Dosud platný územní plán Prahy předpokládal na podstatné části parcely č. 2425/33 a 2418/3 k.ú. Michle využití ZVO-D, které vlastníku svým rozsahem plně vyhovovalo. Na těchto pozemcích chce vlastník BM Land vystavět rozšíření parkoviště pro zákazníky a zaměstnance OC Baumax Michle. Stavební řízení pro toto parkoviště bylo již zahájeno 28.6.2024 a následně pak chce vlastník na pozemku p.č. 2425/33 vystavět i administrativní budovu – centrální sídlo společnosti, pro kterou má majitel pozemku již řadu let zpracovanou architektonickou studii, do které chybí zapracovat finální polohu městem zamýšlené tramvajové trati po pozemku p.č. 2418/3 ve vlastnictví BM Land Česko s.r.o. Společnost BM Land Česko v naprostém sousedství připomínkových pozemků vlastní i jednu ze svých provozoven sítě Baumax. Původně měla být administrativní budova stavěna společně s OC Baumax Michle, ale vlivem komplikací s projednáváním záměru stavby administrativní budovy ke stavbě, ne vinou majitele pozemku, nedošlo. Nicméně majitel pozemku po obdržení SP zahájí stavbu parkoviště a počítá s výstavbou administrativní budovy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030542

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2115

Podatel | **DOUDĚROVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7S0

Identifikátor podání Portálu Pražana | sjgqn2pu

Lokalita | 224

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nesoulad mezi textovou a výkresovou částí žádost
o okamžitou nápravu

Vyjádření

Žádáme o úpravu čtverce zasahujícího do pozemků historického jádra obce (parc.č. 212, 217, 219, k.ú. Hostivař) tak, že hodnota 8 podlaží bude změněna na hodnotu 2 podlaží.

Tím dojde k souladu textové a výkresové části Metropolitního plánu.

- Závěr: Návrh na výkresu 224/Stará Hostivař je v přímém rozporu s tvrzením IPR o přehlednosti plánu, prevenci "mrakodrapů ve vilové čtvrti" a respektování rázu okolí. Neumožňuje-li umístění 8 NP do úzkého prostoru s okolní dvoupodlažní zástavbou, nemůže jít o výsledek odborné urbanistické práce

Rozpor ve výkrese (Počet podlaží):

- Textovému záměru zásadně neodpovídá výkres stanovující počet podlaží.
- Do sítě čtverců s určením 2 nadzemních podlaží je vložen čtverec s vyznačením 8 nadzemních podlaží.
- Tento čtverec zasahuje do plochy historického jádra obce, části pozemků parc.č. 212, 217 a 219, k.ú. Hostivař.

Odůvodnění

Námítky k návrhu Metropolitního plánu - Karta 224/Stará Hostivař

Tímto opakovaně uplatňujeme námítky k návrhu Metropolitního plánu, konkrétně k zakreslení na kartě 224/Stará Hostivař.

* Identifikace: Obyvatelka lokality Stará Hostivař – historické jádro, vlastnice RD č.p. 12 na parc. 221/7, garáže parc. 224/2, zahrady na parc. 222/5 a 224/1, vše k.ú. Hostivař.

Nesoulad mezi Textovou a Výkresovou Částí

1. Charakter lokality dle textu (Z (05) 0 (S)):

* Jádrem tvoří kompaktní rostlá struktura z vesnických domů (původní vesnická struktura).

* Cílem je dotvoření a posilování stabilizované, obytné lokality vesnickou strukturou.

* Nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického jádra.

2. Rozpor ve výkrese (Počet podlaží):

* Textovému záměru zásadně neodpovídá výkres stanovující počet podlaží.

* Do sítě čtverců s určením 2 nadzemních podlaží je vložen čtverec s vyznačením 8 nadzemních podlaží.

* Tento čtverec zasahuje do plochy historického jádra obce, části pozemků parc.č. 212, 217 a 219, k.ú. Hostivař.

3. Dopady osmi podlažní zástavby:

* Zásadně negativně ovlivňuje možnost budoucího vývoje historického jádra a proklamované posílení a zachování.

* Ohrožuje právo obyvatel na příznivé životní prostředí a má negativní vliv na tržní hodnotu nemovitostí.

* Jedná se o exces, který negativně ovlivní pohodu bydlení (nahlížení do staveb/zahrad), přetíží dopravu (komunikace Pražská a K Horkám kapacitně neuzpůsobeny), zvýší imise/emise.

4. Vnitřní rozpor plánu:

* Umožnění 8 NP v historickém jádru, zatímco text proklamuje jeho ochranu, činí plán vnitřně rozporným, věcně i právně nepřezkoumatelným.

Námítka k Řešení „Přesahu“

* Údajné řešení „přesahu“ čtverce pomocí blíže neznámého výpočtu uvedeného v metodickém pokynu není akceptovatelné.

* Metodický pokyn není závazný právní předpis a požadavky nejsou právně vymahatelné pro vlastníky, podnikatele ani stavební úřady.

* Odkaz na rozsudek KS v Praze č.j. 37 A 50/2025-84 ze dne 17.10.2025, dle kterého není technicky možné upravovat úplné znění územního plánu a tím měnit regulaci.

Požadavek

Žádáme o úpravu čtverce zasahujícího do pozemků historického jádra obce (parc.č. 212, 217, 219, k.ú. Hostivař) tak, že hodnota 8 podlaží bude změněna na hodnotu 2 podlaží.

Tím dojde k souladu textové a výkresové části Metropolitního plánu.

* Závěr: Návrh na výkresu 224/Stará Hostivař je v přímém rozporu s tvrzením IPR o přehlednosti plánu, prevenci "mrakodrapů ve vilové čtvrti" a respektování rázu okolí. Neumožňuje-li umístění 8 NP do úzkého prostoru s okolní dvoupodlažní zástavbou, nemůže jít o výsledek odborné urbanistické práce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037305

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2115

Podatel | **DOUDĚROVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8TO

Lokalita | 224

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZW8TO a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZQNAK

Námítka

ID 3030543

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2116

Podatel | **Vyšehrad Real Estate s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV988

Identifikátor podání Portálu Pražana | sjhvvii5

Lokalita | 039

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlas s řešením

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Připomínkující, jakožto majitel pozemků p.č. 96, 116, 117, 118, 120, 121 a 122 a většinový vlastník pozemku p.č. 98, vše v k.ú. Podolí, souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu v Předmětném rozsahu. Nový návrh zohlednil námítky, kterou uplatnil připomínkující i původní majitel p.č. 96 k.ú. Podolí (společnost Vyšehrad Invest spol. s r.o.) v rámci předchozího veřejného projednání Metropolitního plánu. Zároveň tímto za společnost Vyšehrad Real Estate s.r.o. potvrzujeme, že projekt „Podolská brána“, který je na pozemcích připomínkujícího navržen a projednáván v rámci povolení záměru, je plně v souladu s předloženým návrhem metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030544

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2117

Podatel | **Podolí Real Estate s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPGDV

Identifikátor podání Portálu Pražana | sjjg5rrn

Lokalita | 039

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podolská brána II

Vyjádření

Připomínkující, jakožto majitel pozemků p.č. 115/1, 115/2, 115/8, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13, 115/14, 115/15, 115/16, 115/17, 115/18, 115/19, 115/20, 115/21, 115/22, 115/23, 115/24, 115/26, 115/27, 115/28, vše v k.ú. Podolí, souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu v Předmětném rozsahu. Nový návrh částečně zohlednil námitku, kterou uplatnil připomínkující v rámci předchozího veřejného projednání Metropolitního plánu.

Odůvodnění

„Předmětem námítky je lokalita na území k.ú. Podolí [728152] na parcele číslo: 115/1 (číslo LV 1461). Návrh Metropolitního plánu pro tuto lokalitu a společností Podolí Real Estate vlastněný výše zmíněný pozemek č. 115/1 (k.ú. Podolí) vymezuje regulací výšek objektů na podlažnost 4. Společnost Podolí Real Estate je zároveň většinovým majitelem (podíl 35/48) pozemků přímo navazujících na pozemek 115/1. Jedná se o pozemky p.č. 115/2, 115/8-24 a 115/26-28, číslo LV 6957 (k.ú. Podolí). Zdvořile žádáme jako zmocněnec společnosti Podolí Real Estate s.r.o. změnit v rámci Metropolitního plánu v místě čtverců výškové regulace zasahujících do pozemku 115/1 z úrovně 4 nadzemních podlaží na úroveň 6 podlaží.“

„V okolí lokality je dle ÚAP typická intenzivní zástavba převážně 6 podlažních bytových domů poloblokového či blokového charakteru. Metropolitní plán však tuto lokalitu vymezuje regulací výšek na podlažnost 4. Zdvořile žádáme nahradit výškovou regulaci úrovně 4 na úroveň 6. Taktéž již byl v těsné blízkosti pozemku (návrh dostavby uliční fronty v ul. Pod Vyšehradem a Sinkulova) v souladu s ÚAP kladně přijat Komisí územního rozvoje MČ Prahy 4 dne 14.2.2022 záměr s průměrnou podlažností 6 (viz. příloha č. 3). Žádáme, aby tato skutečnost byla brána v potaz a Metropolitní plán reflektoval již probíhající záměry v území.“

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námitka

ID 3030549

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2120

Podatel | **MÁROVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVU6Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | skdjdwab

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přípomínka

Vyjádření

Podrobný popis v příloze

Odůvodnění

Podrobný popis v příloze

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatelky jsou uvedeny v rámci ID 3035349 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035349

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2120

Podatel | **MÁROVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVU6Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | skdjdwab

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Měcholupy

Vyjádření

Požaduji přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Odůvodnění

I. Úvod a stručná geneze celé věci

[1] V úvodu svých námitek považuje podatel za vhodné nejprve akcentovat, že předmětem projednávané věci je pořízení nového Územního plánu města Prahy (metropolitního plánu) [dále jen „metropolitní plán“], které bylo zahájeno na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2. Pořizovatelem metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy [dále jen „pořizovatel“].

[2] S ohledem na značný časový úsek, po který se proces pořizování metropolitního plánu vede, má podatel za nutné alespoň ve stručnosti shrnout nejzásadnější okamžiky a popsat genezi celého procesu.

[3] Hlavní město Praha, IČO 00064581, se sídlem magistrátu Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 [dále jen „město“], má v současné době platný a účinný územní plán – Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy – schválený usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 9. 9. 1999, č. 10/05 [dále jen „územní plán sídelního útvaru“].

[4] Podatel je spoluvlastníkem pozemků par. č. 117/1, par. č. 117/2 – součástí je stavba rodinného domu č. p. 229, zapsaných na LV č.16, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální

pracoviště Praha, pro katastrální území Horní Měcholupy [dále jen „nemovitosti podatele“].

[5] Nemovitosti podatele jsou potom již od prvopočátku metropolitním plánem zahrnuty do lokality č. 374 Horní Měcholupy, která je charakterizována jako: [a] zastavitelná stavební; [b] struktura zahradního města; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Do stejné lokality byly zahrnuty i pozemky par. č. 512/8 a par. č. 512/15 v katastrálním území Horní Měcholupy [dále jen „řešené pozemky“]. Spoluvlastníky řešených pozemků jsou podatelé.

[6] V rámci návrhu metropolitního plánu byla u řešených pozemků stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. Na základě výsledků společného jednání došlo k úpravě metropolitního plánu, kdy nově byla na řešených pozemcích stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 2.

[7] Důvodem zmiňované úpravy pak byla snaha o „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“ K velkému překvapení (nejen) podatelky došlo po veřejném projednání k další úpravě, kdy řešené pozemky byly převedeny z lokality 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. [pozn. upravený návrh metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání bude dále označován pouze jako „upravený návrh metropolitního plánu“]

[8] Lokalita č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. je charakterizována jako: [a] zastavitelná stavební; [b] modernistická struktura; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná.

[9] Společně s výše uvedenou změnou došlo i ke zcela zásadní změně výškové regulace. Podle návrhu se řešené pozemky nacházejí především v lokalitě, u které se umožňuje realizace až 6 nadzemních podlaží. K prokázání této skutečnosti podatel přikládá výřez z webové aplikace plan.praha.eu, která obsahuje verzi upraveného metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání. (obr. výřez z grafické části S 03 výškové regulace se znázorněním řešených pozemků)

[10] Bylo by potom chybou opominout zmínit, že změna výškové regulace se týká i pozemků par. č. 512/6 a par. č. 512/1 v katastrálním území Horní Měcholupy. K této skutečnosti se potom navrhovatel vrací níže v textu. Vlastníkem pozemku par. č. 512/6 je potom město. Naopak spoluvlastníky pozemku par. č. 512/1 jsou podatelé. Jedná se tedy o stejné osoby, které jsou zároveň spoluvlastníky i řešených pozemků. (poznámka pod čarou Viz krycí list pro lokalitu 374 Horní Měcholupy, který byl součástí upraveného návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání.)

[11] Jelikož přeřazení řešených a dalších pozemků z lokality č. 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I., jakož i změnu výškové regulace považuje podatel za zcela překvapivý a nedůvodný krok, který odporuje platné a účinné právní úpravě, podává proti upravenému návrhu metropolitního plánu své relevantní námítky které následujícím a konkretizujícím způsobem odůvodňuje:II. Legitimace k podání námitek

[12] V úvodu této části podatel připomíná, že proces pořizování metropolitního plánu se s odkazem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů řídí právní úpravou zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů [dále jen „předchozí stavební zákon“].

[13] Ostatně ve zmiňovaném ustanovení se stanoví, že bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.

[14] Podle předchozího stavebního zákona lze proti návrhu územního plánu uplatňovat jednak připomínky a jednak námítky, které jsou privilegovanou formou připomínek. V souladu s § 52 odst. 2 předchozího stavebního zákona mohou námítky podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

[15] Dotčenými pozemky a stavbami se přitom nerozumí pouze nemovité věci, které se nachází v ploše, u které dochází ke změně, ale i další nemovitosti. Nemusí se nutně jednat ani o sousední nemovité věci, jak ostatně připomíná i komentářová literatura.(pozn. pod čarou:2 K tomu srov. FIALOVÁ, Eva. § 52 [Veřejné projednání návrhu územního plánu]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 276.)

[16] Obdobný názor zastává i soudní rozhodovací praxe, která dospěla k závěru, že „mezující soused má právo uplatnit námítky vždy; nemezující soused“ výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci.“

[17] V daném případě se výše zmiňovaná změna výškové regulace dotkla i pozemku par. č. 512/1 v katastrálním území Horní Měcholupy [dále jen „pozemek par. č. 512/1“], který přímo sousedí s nemovitostmi podatele, tj. podatel je tedy bezpochyby „mezujícím“ sousedem.

[18] V daném případě nelze pochybovat o tom, že podatel je mezujícím soudem, kdy s odkazem na výše uvedený rozsudek Nejvyššího správního soudu je nutné této přiznat postavení osoby, která může proti upravenému návrhu metropolitního plánu uplatnit námítky.

[19] Jestliže by však pořizovatel s městem posoudili situaci jinak – byť by tento postup byl přímo rozporný s judikaturou správních soudů – musí podatel doplnit, že v daném případě je provedenou změnou přímo dotčena na svých právech, kdy se jedná o okolnost, pro kterou je nutné podateli přiznat aktivní legitimaci k podání námitek, a to v kontextu soudní rozhodovací praxe.

[20] V souvislosti s výše uvedeným musí podatel doplnit, že dotčení svých práv spatřuje zejména v tom, že díky provedené změně bude možné řešené pozemky zastavit stavbou až o šesti patrech, kdy realizace takové stavby by zcela zásadním způsobem zasáhla do soukromí a pohody bydlení podatelky a naprosto by narušila charakter území. do soukromí a pohody bydlení podatelky a naprosto by narušila charakter tohoto území.

[21] S ohledem na bezprostřední blízkost řešených pozemků potom nelze ani vyloučit případné imise hluku či zastínění nemovitostí podatelky. Již v současné době je přitom uvažováno o realizaci stavby bytového domu na řešených pozemcích, protože se nejedná o žádné nepodložené obavy podatelky. K tomuto podatel přikládá vyjádření Městské části Praha 15 ze dne 12. 11. 2025, č. j. ÚMČ P15 148370/2025. Z přiloženého vyjádření rovněž vyplývá i důrazný nesouhlas městské části a veřejnosti s realizací plánovaného záměru (bytového domu) na řešených pozemcích. (pozn. pod čarou3 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS.)Důkazy: □ Vyjádření Městské části Praha 15 ze dne 12. 11. 2025, č. j. ÚMČ P15 148370/2025

[22] Na základě výše uvedeného tedy podatel proti upravenému návrhu metropolitního plánu uplatňuje své důvodné námítky. Jestliže by se potom pořizovatel s městem neztotožnili s názorem podatele o tom, že této náleží právo uplatnit námítky, bylo by nutné toto podání vypořádat jako připomínky ve smyslu § 52 odst. 3 předchozího stavebního zákona.

III. Námítky k upravenému návrhu metropolitního plánu

[23] Pro větší přehlednost bude podatel své námítky dělit do větších obsahově souladných celků. Nejprve se podatel vyjádří k vývoji regulace na řešených pozemcích, byť o této stručně pojednala již výše. 1) vývoj regulace na řešených pozemcích regulace dle platného územního plánu sídelního útvaru

[24] Podle platného územního plánu sídelního útvaru jsou řešené pozemky zařazeny do plochy s funkčním způsobem využití plocha SV-F – všeobecně smíšené (obr.výřez grafické části).

[25] Do stejné plochy je přitom z části zařazen pozemek par. č. 512/6, z části se pak nachází v ploše s funkčním způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Naopak pozemek par. č. 512/1 se z části nachází v ploše s funkčním způsobem využití OB – čistě obytné a z části se rovněž nachází v ploše s funkčním způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy (obr.grafické části ÚP).

[26] Pro plochu s funkčním využitím plocha SV-F – všeobecně smíšené stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: HLAVNÍ VYUŽITÍ Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu

s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.(tabulka MVÚ platného ÚP)[27] Pro plochu s funkčním využitím plochy ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: **HLAVNÍ VYUŽITÍ** Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.Drobné vodní plochy, pěší komunikace.**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně.Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.[28] Pro plochu s funkčním využitím plochy OB – čistě obytné stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: **HLAVNÍ VYUŽITÍ** Plochy pro bydlení.**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.Dále lze umístit:Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení,

kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. regulace dle návrhu metropolitního plánu pro společné jednání a veřejné projednání

[29] Podle návrhu metropolitního plánu pro společné jednání byly řešené pozemky a pozemky par. č. 512/1 a par. č. 512/6 společně zařazeny do lokality č. 374 Horní Měcholupy. Na všech těchto pozemcích přitom byla z části stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. V případě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání potom došlo ke změně výškové regulace, kdy regulovaný počet nadzemních podlaží byl snížen na 2. (obr. výřez MPP)(Obr. výřez z krycího listu pro lokalitu č. 374 Horní Měcholupy v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání)(Obr. výřez z grafické části S 03 v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání)[30] Pro lepší ilustraci je ve výřezu vymezen červený obdélník, který zachycuje místo, na kterém se řešené pozemky primárně nachází. Dále se v tomto obdélníku zčásti nachází i pozemky par. č. 512/1 a par. č. 512/6. Lokalita č. 374 Horní Měcholupy je charakterizována následovně: [a] zastavitelná stavební; [b] struktura zahradního města; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Individuální regulativy pak nejsou pro tuto lokalitu stanoveny. regulace podle upraveného návrhu metropolitního plánu

[31] Podle návrhu metropolitního plánu byly řešené pozemky a pozemek par. č. 512/6 přeřazeny do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. Naopak pozemek par. č. 512/1 zůstal zařazen do lokality č. 374 Horní Měcholupy.

[32] U lokality č. 374 Horní Měcholupy došlo k zachování již výše uvedené charakteristiky lokality; stejně tak nedošlo ani k doplnění individuálních regulativů. Lokalita č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I.

je pak charakterizována následovně: [a] zastavitelná stavební; [b] modernistická struktura; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Ani pro tuto lokalitu přitom upravený návrh metropolitního plánu nestanovuje žádné individuální regulativy. (Obr. výřez z grafické části – Z 02 Hlavní výkres struktury v podobě dle upraveného návrhu metropolitního plánu)

[33] Upraveným návrhem metropolitního plánu potom došlo ke změně výškové regulace, kdy tuto skutečnost podatel prokazuje níže přiloženým výřezem z grafické části. (Obr. výřez z grafické části – S 03 Schéma výškové regulace se znázorněním výše uvedených pozemků)

[34] I když se potom jedná o zcela zásadní změny, nenachází podatel v dokumentaci metropolitního plánu žádné konkrétní odůvodnění toho postupu, což podatel ještě rozvede v navazujícím textu. 2) nezákonnost upraveného návrhu metropolitního plánu

[35] Podatel považuje nynější upravený návrh metropolitního plánu za nezákonný v širším slova smyslu (largo sensu), a to pro níže uvedené důvody.

[36] Již zde má podatel za vhodné upozornit na to, že v blízkosti řešených pozemků, na kterých by mělo dojít k realizaci záměru v podobě bytového domu, se nachází toliko zástavba nízkopodlažních rodinných domů. Nejbližším bytovým je potom stavba č. p. 476 a č. p. 477, která se nachází ve vzdálenosti cca 150 m, kdy tato navíc má pouze 3 nadzemní podlaží.

[37] Případně realizovaný bytový dům se 6 podlažími by tedy byl skutečnou, sic nežádoucí, dominantou území, kdyby tento narušoval jeho současný ráz. V daném případě nelze připustit ani potenciální argument zástavbou umístěnou na východ od ulice Milánská, která se sestává z několika bytových domů.

[38] Nejbližší z bytových domů je totiž od řešených pozemků vzdálen cca 350 m. K tomu je nutné doplnit, že mezi řešenými pozemky a bytovými domy se navíc nachází plochy parkovišť a nízkopodlažní stavba pro obchod. Nemůže být tedy hovořeno o tom, že by případná realizace bytového domu (či jiné výškové stavby) dotvořila „charakteristickou“ zástavbu.

[39] Dále je vhodné doplnit, že proti zastavění řešených pozemků výškovou stavbou se vyjádřila i širší veřejnost, kterou podpořilo i Zastupitelstvo Městské části Praha 15. Důkazy: □ Usnesení Zastupitelstva Městské části Praha 15 ze dne 11. 12. 2024, č. Z-99,

[40] Podateli je dále známo, že proti upravenému návrhu metropolitního plánu by měla obsahově podobnou připomínku uplatnit

i sama Městská část Praha 15. Nelze potom odhlédnout od skutečnosti, že stejně jako město má i městská část povinnost pečovat o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

[41] Je tedy nepopíratelným faktem, že by ze strany pořizovatele a města mělo být významným způsobem přihlédnuto nejen k těmto námitkám, ale i připomínkám městské části, která má přímý a nezprostředkovaný vztah ke svému území, přičemž i zná potřeby svých občanů. a) nepřezkoumatelnost upraveného návrhu metropolitního plánu

[42] Ze strany podatele je obsahu upraveného návrhu metropolitního vyčítána určitá nepřezkoumatelnost, která má zcela zásadní dopady do práv podatele. I právě vlivem nepřezkoumatelnosti upraveného návrhu metropolitního plánu nemá podatel možnost uplatňovat zcela konkrétní námitky, neboť v některých případech podatel zkrátka nemá žádnou objektivní možnost, jak by mohla seznat důvody pro zcela zásadní změnu regulace, kterou navíc město a pořizovatel dříve sami prosazovali.

[43] Vadu nepřezkoumatelnosti lze rozlišovat na nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost a nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. Za nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost lze přitom označit takový správní akt (primárně rozhodnutí), který obsahuje rozporné či jiným způsobem nesrozumitelné údaje (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2014, č. j. 9 As 22/2014-30). Nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost se přitom nevyhýbá ani opatření obecné povahy, jak ostatně dokládá rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010-130, č. 2445/2011 Sb. NSS.

[44] Nesrozumitelnost upraveného návrhu metropolitního plánu podatel spatřuje ve vzájemně si odporujících informacích, které se v návrhu nachází. Podle upraveného návrhu metropolitního plánu se řešené pozemky mají nacházet ve stabilizované lokalitě, kterou textová část metropolitního plánu definuje jako lokalitu „s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru“.

[45] Za situace, kdy se na okolních pozemcích primárně nachází nízkopodlažní stavby, považuje podatel za nesrozumitelné, že dochází k rozvolnění výškového regulativu, když více patrové stavby skutečně nejsou pro danou lokalitu běžné (charakteristické) a návrhem je „na sílu“ vytvářena anomální výšková regulace. (pozn pod čarou: 4 Podpůrně k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2014, č. j. 6 AOs 2/2013-95.)

[46] Nesrozumitelnost potom může založit i to, nemá-li obsah opatření obecné povahy oporu ve zjištěném skutkovém stavu. V rozporu se skutkovým stavem je potom zařazení řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do modernistické struktury ve smyslu čl. 47 textové části upraveného návrhu metropolitního plánu.

[47] Modernistická struktura je přitom definována jako „urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.“ Pro tuto strukturu je přitom stanovena zásada prostorového uspořádání v následujícím znění: „d) výškové uspořádání je ustálené, má zpravidla dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.“

[48] Již při zběžném nahlédnutí do mapových portálů (ortofotomap) je seznatelné, že řešené pozemky a jejich bezprostřední okolí neodpovídá modernistické struktuře. Jelikož v daném případě absentuje i odůvodnění zařazení do tohoto typu struktury, je tímto dána i nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů.

[49] Podatel dále musí rozebrat i nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. I opatření obecné povahy – jakožto smíšený správní akt – musí obsahovat odůvodnění, což výslovně stanoví § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů [dále jen „správní řád“]. Odůvodnění opatření obecné povahy přitom musí splňovat stejné požadavky jako odůvodnění rozhodnutí dle § 68 odst. 3 správního řádu [viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, č. 1795/2009 Sb. NSS]. [50] I na odůvodnění opatření obecné povahy je nutné přiměřeně vztáhnout soudní rozhodovací praxi, která se věnuje odůvodnění rozhodnutí. Odůvodnění musí obsahovat vymezení důvodů a úvah, které vedly ke stanovení regulace o konkrétním obsahu. Obsah této povinnosti rozvíjí konstantní soudní rozhodovací praxe. Pouze pro přiblížení si podatel dovoluje krátce citovat některé z vybraných rozsudků a komentářové literatury: □ „Ze správního řádu vyplývá, že odůvodnění územního plánu jako opatření obecné povahy musí splňovat obecné náležitosti kladené na odůvodnění správního rozhodnutí, zejména se uvedou důvody rozhodnutí, podklady, z nichž správní orgán při vydávání opatření obecné povahy vycházel, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 SpŘ). Nesplnění výše uvedených požadavků na odůvodnění způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy. Součástí odůvodnění územního plánu je také vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4 SpŘ) a rozhodnutí o námitkách (§ 172 odst. 5 SpŘ). Rozhodnutí o námitkách obsahuje své vlastní odůvodnění, které musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost uvedeným výše, tj. musí mimo jiné naplňovat požadavky § 68 odst. 3 SpŘ.“ □ „[...] podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy

obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“ □

„Odůvodnění územního plánu má mít základní obsahové náležitosti odůvodnění správního rozhodnutí (srov. § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu). V odůvodnění je tudíž třeba uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Totéž platí i pro odůvodnění rozhodnutí o námitkách proti územnímu plánu, které je součástí odůvodnění, a proto je třeba je vnímat ve vzájemných souvislostech s ostatními částmi opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, čj. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS).“ (pozn. pod čarou: 5 K tomu např. srov. Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 6. 2010, č. j. 9 As 66/2009-46. Obdobně pak rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2014, č. j. 4 As 109/2013-48 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2021, č. j. 6 As 303/2020-46.6 MACHAČKOVÁ. Stavební zákon. s. 284–285.)[51] V tomto konkrétním případě není primárně seznatelné, které důvody a úvahy vedly k přeřazení řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. K tomuto podatel podotýká, že význam odůvodnění v tomto případě podtrhuje skutečnost, že zmiňované a okolní nemovitosti svým charakterem spíše odpovídají regulativům lokality č. 374 Horní Měcholupy. Absence řádného odůvodnění potom může vést k méně či více důvodným úvahám o případné libovůli (a to při reflexi předchozích verzí návrhu metropolitního plánu).

[52] Pro vyloučení případných pochybností podatel zdůrazňuje, že přeřazením z jedné lokality do druhé došlo i ke změně typu struktury, a to ze struktury zahradního města na modernistickou strukturu.

[53] Stejnou nedostatečnost odůvodnění lze vytknout i změně výškového regulativu. K této změně se lze pouze dočíst, že po veřejném projednání došlo u ploch produkce ke sjednocení výškových regulativů dle vyšších částí areálů, které se v těchto

plochách nachází. Co však vedlo ke změně výškového regulativu u jiných ploch, zůstává tajemstvím. Nelze potom opominout, že podrobně by měl být odůvodněn i zcela zásadní odklon od dřívějších návrhů metropolitního plánu, které počítaly s tím, že se na řešených pozemcích a v jejich okolí budou nacházet pouze nízkopodlažní stavby. (pozn. od čarou:7 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136.8 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35.)

[54] Podatel potom znova připomíná, že ve krycím listu pro lokalitu 374 Horní Měcholupy, který byl součástí upraveného návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání, bylo výslovně stanoveno, že snahou města a pořizovatele bylo „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“ Nelze tedy spekulovat o tom, zdali se jedná o odklon od původních snah či nikoliv, neboť názoru podatele přisvědčuje i obsah dokumentace metropolitního plánu.

[55] S odkazem na výše uvedené podatel namítá, že upravený návrh metropolitního plánu je nepřezkoumatelný, a to jednak pro nesrozumitelnost a jednak pro nedostatek důvodů. Nepřezkoumatelnost je přitom jednou z nejzávažnějších vad, pro kterou je obecně nutné správní akt zrušit. [56] Závěrem podatel pouze podotýká, že v odůvodnění textové části upraveného návrhu metropolitního plánu je opakovaně užíván argument v podobě, že bylo vyhověno požadavkům jednotlivých městských částí. Příkladem lze zmínit str. 01-3, 01-4, 01-5 či 01-7. V případě, že bude ze strany Městské části Praha 15 podána výše zmiňovaná připomínka, přičemž zároveň nedojde v ní k požadovaným změnám, bude nutné se v odůvodnění podrobně vypořádat s důvody, pro které nebylo požadavku městské části vyhověno, byť právě na obsah požadavků městských částí a jejich vyhovění se pořizovatel s městem velmi často odvolávají. b) nesoulad upraveného návrhu metropolitního plánu s cíli a úkoly územního plánování a porušení principu kontinuity územního plánování

[57] Ustanovení § 18 odst. 1 předchozího stavebního zákona označuje za cíl územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, které budou spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, přičemž budou uspokojeny potřeby současné generace, a to bez ohrožení podmínek života generací budoucích.

[58] Územní plánování pak zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně

prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (viz § 18 odst. 2 předchozího stavebního zákona).

[59] Podatel je přesvědčen, že upravený návrh metropolitního plánu nesměruje k zajištění vyváženého stavu, kdy bezdůvodně dává přednost vytváření předpokladů pro výstavbu před ostatními aspekty (například před příznivým životním prostředím). Životním prostředím se rozumí vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje; jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie. (pozn. pod čarou:9 K tomu srov. § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.)

[60] V současné chvíli se v řešeném území – primárně na pozemku par. č. 512/8 a par. č. 512/1 – nachází značné množství vzrostlých stromů. Vzrostlé stromy potom tvoří zelený pás, který funguje jako přírodní bariéra, která pohlcuje prachové částice – například suspendované částice PM_{2,5} a PM₁₀ – které vznikají vlivem automobilového provozu na sousedící pozemní komunikaci.

[61] Vznikající prachové částice potom vedou ke snižování kvality ovzduší, která zapříčiňuje nejen rozvoj chronických onemocnění, ale často má i vysoký podíl na smrtelnosti lidí v okolí. Ke zdravotním rizikům zapříčiněným nízkou kvalitou ovzduší se přitom vyjadřují nejen tuzemské subjekty, ale i mezinárodní zdravotnické organizace (například Světová zdravotnická organizace). Automobilová doprava je potom i významným emitentem benzo[a]pyrenu, který je karcinogenní a mutagenní látkou, jež mimo jiného i dráždí oči, nosní dutinu, krk, průdušky a má rovněž negativní účinky na ledviny a játra.

[62] Obdobně potom zelený pás pohlcuje i hlukové imise spojené s provozem na pozemní komunikaci. Zde podatel připomíná, že vnímání hluku je věcí subjektivní povahy, kdy každá osoba má jiný práh jeho vnímání. Dlouhodobé vystavení rušivému hluku potom vede k poruchám spánku, stresu, bolestem hlavy, zvýšení krevního tlaku aj. Dále se vzrostlé stromy v rámci předmětného zeleného pásu podílí i na ochlazování svého okolí, jakož i poskytují útočiště místním živočichům.

[63] Na podkladě výše uvedeného lze tedy učinit závěr o tom, že ponechání zeleného pásu je ve veřejném zájmu, kdy nad tímto nemůže převážet soukromý zájem vlastníků řešených pozemků, kteří na těchto chtějí realizovat svůj stavební záměr. V tomto směru se přitom nejedná pouze o názor podatele, neboť ke stejnému se přihlásili i další občané, sousedé řešených pozemků a Městská část Praha 15. Neztotožnil-li by se pořizovatel (a město) s názorem podatele zcela, je tato přesvědčena, že by mělo dojít minimálně k omezení zastavění řešených pozemků a s nimi souvisejících pozemků. Jedním z takovýchto omezení by potom mělo být upravení

výškového regulativu, a to minimálně do podoby, ve které byl stanoven v návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání.

[64] Dále musí podatel upozornit na skutečnost, že přeřazením řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do jiné lokality a úpravou výškového koeficientu byla narušena kontinuita územního plánování.

[65] Kontinuita je často zmiňována právě judikaturou správních soudů, která mj. akcentuje, že: „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhovat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce. Má-li však dojít k tomu, že jsou výrazně redukovány stávající zastavitelné (avšak dosud nezastavěné) plochy, přičemž současně jsou vymezovány v jiné části území plochy s tímž způsobem využití, je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli a arbitrárnosti při rozhodování o přijetí nového územního plánu.“ (pozn. pod čarou:10 Například srov. HOFFMANN, B., a kolektiv. WHO Air Quality Guidelines 2021 – Aiming for Healthier Air for all: A Joint Statement by Medical, Public Health, Scientific Societies and Patient Representative Organizations. International Journal of Public Health, 2021.11 Jak se zmiňuje v odborných publikacích tak, působení benzo[a]pyrenu je bezprahové, kdy neexistuje žádný bezpečný limit; viz KOTLÍK, B. a kolektiv. Zdravotní důsledky a rizika znečištění ovzduší – Odborná zpráva za rok 2020. Praha: Státní zdravotní ústav, 2021.12 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 č. j. 1 AOs 1/2013-85.13 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016 č. j. 8 As 121/2015-53.)

[66] Navazující judikatura Nejvyššího správního soudu zdůraznila, že: „Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námítky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov.

zejména rozsudek čj. 8 AOS 5/2013–87), pro který je třeba OOP zrušit.“)

[67] Jak již bylo připomenuto výše, nacházejí se dle platného územního plánu sídelního útvaru části pozemků par. č. 512/6 a par. č. 512/1 v plochách s funkčním využitím ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Tyto plochy zde přitom byly vymezeny za účelem odstínění lokality s rodinnými domy se zahradami, která se nachází jižním směrem.

[68] Na toto ve své dřívější podobě navázal i metropolitní plán, který si kladl za cíl dotvořit zástavbu rodinných domů, kdy zástavba na řešených pozemcích měla výškově odpovídat blízkým rodinným domům. Budoucí zástavbou potom mělo dojít k odstínění rodinných domů od pozemní komunikace, a to bez významnějšího zásahu do pohody bydlení vlastníků rodinných domů. V rámci upraveného návrhu metropolitního plánu však dochází k bezdůvodnému odchýlení se od tohoto záměru, kdy tento postup podatel považuje za rozporný s principem kontinuity územního plánování. III. Závěrečný návrh podatele

[69] Podatel výše označil jednotlivé nedostatky upraveného návrhu metropolitního plánu – respektive návrhu metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání – pro které se domnívá, že by mělo dojít k jeho přepracování, a to v kontextu výše uvedeného. [70] Ačkoliv se potom podatel primárně věnovala regulaci, která se vztahuje na pozemky par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1, má podatel za to, že výše uvedené lze přiměřeně aplikovat i na další pozemky, které se nachází východním směrem od pozemku par. č. 512/8, a to až po ulici Milánská. I tyto pozemky totiž byly přeřazeny z původní lokality č. 374 Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy. Stejně tak i u těchto pozemků došlo ke změně výškové regulace, kdy došlo ke zvýšení regulovaných podlaží ze 2 na 6.

[71] Pro důvody, které byly podrobně rozebrány výše, má podatel za to, že vhodným řešením stávajícího stavu by bylo přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

[72] Nedošlo-li by ke zmiňovanému přeřazení, měla by být minimálně na dosud nezastavěných částech pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 vymezena dílčí plocha strukturálního členění park ve volné zástavbě ve smyslu čl. 94 upraveného návrhu metropolitního plánu, a to při snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba v lokalitě je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Hranice lokality byla pro opakované veřejné projednání MPP upravena. Modernistická struktura lépe reflektuje stávající právní stav.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip

kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenuť vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030562

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2121

Podatel | **Bytové družstvo Bubeníčкова 1810, 1811**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUQ6

Identifikátor podání Portálu Pražana | smi6j4bk

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Necitlivé zvýšení podlažnosti v místě stanice metra A Petřiny,
a absence stanovení občanské / komerční vybavenosti v tomto místě

Vyjádření

V předchozích verzích Metropolitního plánu byla v tomto místě stabilně uvedena podlažnost čtyři nadzemní patra, pouze v poslední verzi z října 2025 se překvapivě objevila změna na dvanáct pater na místo čtyř. Tato nově provedená změna dle našeho názoru odporuje urbanistické koncepci našeho sídliště i zásadám uváděným v Metropolitním plánu Prahy, a žádáme tedy o její zrušení a navrácení původní podlažnosti max. 4 nadzemních pater, které bylo na tomto místě uváděno v předchozích verzích Metropolitního plánu. Prosím, nedovolte zde výstavbu nějaké nové neopodstatněné dominanty, ale respektujte původní koncepci modernistického stabilizovaného sídliště Petřiny, kde je v tomto místě 4-patrová budova obchodního domu, tedy občanské vybavenosti, klasicky nižší než sousední 7-patrová bytová zástavba.

Odůvodnění

Námítka - Necitlivé zvýšení podlažnosti v místě stanice metra A Petřiny, a absence stanovení občanské / komerční vybavenosti v tomto místě (aktuálně zde stojí 4-patrový obchodní dům Petřiny, resp. Billa na Petřinách + přilehlé soukromé parkoviště)

Naše bytové družstvo je majitelem 2 vchodů panelového domu a souvisejících pozemků (viz přiložené aktuální výpisy z katastru), které bezprostředně sousedí se čtvercem s níže rozporovanou změnou výškové regulace MPP.

V předchozích verzích Metropolitního plánu byla v tomto místě stabilně uvedena podlažnost čtyři nadzemní patra, pouze v poslední verzi z října 2025 se překvapivě objevila změna na dvanáct pater na

místo čtyř. Tato nově provedená změna dle našeho názoru odporuje urbanistické koncepci našeho sídliště i zásadám uváděným v Metropolitním plánu Prahy, a žádáme tedy o její zrušení a navrácení původní podlažnosti max. 4 nadzemních pater, které bylo na tomto místě uváděno v předchozích verzích Metropolitního plánu. Prosím, nedovolte zde výstavbu nějaké nové neopodstatněné dominanty, ale respektujte původní koncepci modernistického stabilizovaného sídliště Petřiny, kde je v tomto místě 4-patrová budova obchodního domu, tedy občanské vybavenosti, klasicky nižší než sousední 7-patrová bytová zástavba.

Principem zástavby našeho sídliště Petřiny (a v zásadě i sídlišť jiných) je situování vyšších bytových (panelových) domů doplněných nižší zástavbou občanské vybavenosti (na významných bodech sídliště – u zastávek MHD, u vstupů do sídliště apod.). 12-ti patrová zástavba v tomto místě tudíž urbanistický princip tohoto sídliště zcela opomíjí a nijak nerespektuje – navrhovaná podlažnost je naopak navržena ve zřejmém protikladu s principem, jímž je tato lokalita od počátku utvářena, a nerespektuje tedy charakteristické prvky, které by zde měly být i dle pravidel Metropolitního plánu zachovány (viz. např. Cílový charakter lokality modernistické struktury stabilizovaného Sídlíště Petřiny - 515).

Takto vysoká zástavba v tomto místě není zapojena do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, typické navíc rozlehlými prostory mezi jednotlivými budovami resp. bloky budov, naopak se z této struktury a původní urbanistické koncepce zcela vymyká, narušuje ji a dané sídliště výrazně zahušťuje. Není přínosem pro danou lokalitu ani zde nevytvoří nové hodnoty, naopak takto vysoká zástavba bude dané území dále zatěžovat, ačkoli se jedná o území již nyní z hlediska urbanistického, dopravního, ochrany životního prostředí a veřejného zdraví zatížené (a není zde tedy žádoucí přidávat další vysoké stavby), a tím bude i znehodnocovat kvalitu daného prostředí. K tomuto je třeba zdůraznit, že v tomto místě sídliště Petřiny je žádoucí zkvalitňování či prohloubení stávající (a leckdy deficitní) občanské a komerční vybavenosti tohoto sídlištního celku, k čemuž zde však aktuální verze metropolitního plánu zdá se bohužel nesměruje.

Pro tento příklad jsou v Metropolitním plánu Prahy relevantní např. Pravidla pro dominanty: "(3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy." - zde se však navyšuje počet podlaží o 8 namísto o max. 2 (!)

Tato nově navržená výšková hladina silně upomíná na nedávné plány developerské firmy CPI, která je majitelem zdejšího objektu

obchodního domu Petřiny, a která se zde posledních několik let i přes nesouhlas místních obyvatel snaží prosadit výstavbu 11-ti patrové budovy s cca 150 novými byty. V našem bytovém družstvu se tudíž nemůžeme zbavit dojmu, že tato recentní změna v Metropolitním plánu ze 4 na 12 pater není primárně koncepčním krokem k rozvoji stabilizovaného území sídliště Petřiny, ale evokuje dojem změny vylobované s cílem maximalizovat zisky majitelů zdejších nemovitostí, namísto přispění k celkovému rozvoji tohoto sídliště.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit

využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Problematika regulativů komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení ploch komerční vybavenosti bylo v odůvodněných případech redukováno s cílem minimalizace zásahu do vlastnických práv, bylo-li to shledáno jako důvodné a nezbytné.

V ostatních případech převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se v těchto případech jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytná základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3030572

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2125

Podatel | **DANEŠOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZJ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | spf4igsc

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požaduji, aby:

1) byla akceptována námítka k metropolitnímu plánu předložená 24.6.2022 č MHMPP08XLNTP/ Identifikátor- g7x42ccy. - hranice zastavitelného území byla posunuta takovým způsobem, že do zastavitelného území bude zahrnut i pozemek s parc. č. 657/2 v mém spoluvlastnictví,

- předmětná parcela nebyla definována jako les na nelesním pozemku, ale stala se součástí stabilizované plochy zastavěného území lokality 223/Staré Záběhlíce.

Odůvodnění

1)V daném případě se nejedná o les. Dle K.Ú. je způsob využití definován jako "jiná plocha", druh pozemku "ostatní plocha".Jedná se pouze o náletové dřeviny různého druhu.

2) Dotčený pozemek se nachází na hranici zastavěného území, byl vždy využíván jako zahradnictví a celá plocha byla oplocena. Tvoří tedy jednotný funkční a prostorový celek s přilehlým objektem na pozemku 657/4 určeným k trvalému obývání. Má proto také vlastní přístupovou cestu a příjezd včetně napojení na inženýrské sítě.

3) Podle současně platného ÚP. je pozemek definován jako plocha PZA (zahradnictví)

4) Pozemek byl navrácen v restituci jako náhrada za vyvlastněnou parcelu pro stavbu rodinného domu v Praze Záběhlících.

5)V současné době je pozemek zbaven náletových dřevin, vyčištěn, je připraven k opravě a doplnění oplocení, aby mohl být využíván jako pozemek č.k. 657/4 v souladu s územním plánem, tak jak byl využíván již od roku 1953 jako " Zelinářství"

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požizovatel prověřil požadavek na přeřazení pozemku parc. č. 657/2 v k. ú. Záběhlce do zastavitelného území a dospěl přitom k závěru, že tomuto požadavku nelze vyhovět. Metropolitní plán vymezuje předmětný pozemek jako plochu otevřené krajiny – les na nelesních pozemcích, kdy MPP tento regulativ používá pro plochy lesních dřevin, které vytvářejí lesní prostředí, avšak z hlediska evidence v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 nejsou součástí lesních pozemků. Toto zařazení předmětného pozemku odpovídá jeho faktickému stavu i současnému využití, kdy dle letecké mapy katastru nemovitostí se na něm nachází náletové dřeviny, jak ostatně sám přiznává sám podatel.

Zařazení do nezastavitelného území odpovídá koncepci MPP, která směřuje k ochraně a rozvoji otevřené krajiny a k omezení dalšího rozrůstání města do těchto ploch. Požadované přeřazení do zastavitelného území by bylo v rozporu s touto koncepcí i s veřejným zájmem na ochraně krajinných a rekreačních hodnot území.

Požadavek na rozdělení pozemku do různých typů stavebních bloků nebyl shledán důvodným. Pozemek se nachází mimo zastavěné území a netvoří součást stabilizované ani rozvojové urbanistické struktury. Jeho zařazení do stavebních bloků by znamenalo nepřiměřené rozšíření zastavitelného území do volné krajiny, což je v rozporu se základními principy MPP.

Ani požadavku na ponechání plochy pro zahradnictví nelze vyhovět. Dle ÚP SÚ je sice pozemek zařazen do funkční plochy PZA, nicméně z provedeního šetření vyplynulo, že pozemek nebyl fakticky jako zahradnictví využíván a jeho současný stav – pokrytí náletovými dřevinami tomu neodpovídá. MPP proto oprávněně reflektuje aktuální stav v území a stanovuje tomu odpovídající regulaci. Metropolitní plán však v lokalitě 915 / Trojmezí umožňuje určité zemědělské využití. V krycím listu (KLZ) je výslovně uvedeno, že zemědělské využití plochy (tj. produkční) je umožněno, byť má být realizováno v méně intenzivních formách, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných sadů.

Požadavek na připojení k zahrádkářské osadě nebyl shledán důvodným, neboť by rovněž znamenal změnu charakteru území a jeho urbanizaci. MPP sleduje zachování nezastavitelných ploch

a posílení jejich ekologické a rekreační funkce, nikoli jejich další fragmentaci a postupnou transformaci na zastavitelné plochy.

Argument, že pozemek je oplocený, má přístup a možnost napojení na inženýrské sítě, není z hlediska územního plánování rozhodující. Tyto skutečnosti samy o sobě nezakládají důvod pro jeho zařazení mezi zastavitelné plochy, stejně jako jej nezakládá existence okolní zástavby. Územní plánování musí vyvažovat soukromé zájmy vlastníků s veřejným zájmem, přičemž v tomto případě převažuje zájem na zachování pozemku v nezastavitelné rekreační lokalitě.

Legitimní očekávání pak v žádném případě nelze dovodit ani z uváděných historických územních plánů z roku 1971 a 1975 ani ze skutečnosti, že pozemek byl vydán v restituci. Územní plán je nástrojem, který se v čase vyvíjí, a jeho aktuální podoba vychází ze současných potřeb a koncepce rozvoje města.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území.

Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání byl text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací a změn (č. 10 , 13 a 15). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány. Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona). Základní obsahové náležitosti vymezuje § 43 stavebního zákona. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve spojení s její přílohou č. 7. Návrh MPP z těchto požadavků plně vycházel. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění

Problematika nedostatečného odůvodnění byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Odůvodnění bylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním dopracováno, doplněno a aktualizováno. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Budou však dále provedeny další dílčí úpravy a dopracování odůvodnění v těch pasážích, kde je nutná aktualizace a kde bylo ev. shledáno, že by pro jednoznačnost a vyšší vypovídací hodnotu textu bylo vhodné odůvodnění rozšířit. Bude provedena celková revize a cíelace odůvodnění návrhu MPP mezi opakovaným veřejným projednáním a vydáním.

Námítka

ID 3030573

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2125

Podatel | **DANEŠOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZJ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | spf4igsc

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Byla odstraněna nově vyznačená "nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím"

Odůvodnění

Pozemek byl vrácen v restituci jako pozemek náhradní za stavební pozemek v lokalitě 223/Staré Záběhlce a podle ÚP je veden jako PZA - zahradnictví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel prověřil požadavek na přeřazení pozemku parc. č. 657/2 v k. ú. Záběhlce do zastavitelného území a dospěl přitom k závěru, že tomuto požadavku nelze vyhovět. Metropolitní plán vymezuje předmětný pozemek jako plochu otevřené krajiny – les na nelesních pozemcích, kdy MPP tento regulativ používá pro plochy lesních dřevin, které vytvářejí lesní prostředí, avšak z hlediska evidence v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 nejsou součástí lesních pozemků. Toto zařazení předmětného pozemku odpovídá jeho faktickému stavu i současnému využití, kdy dle letecké mapy katastru nemovitostí se na něm nachází náletové dřeviny, jak ostatně sám přiznává sám podatel.

Zařazení do nezastavitelného území odpovídá koncepci MPP, která směřuje k ochraně a rozvoji otevřené krajiny a k omezení dalšího rozrůstání města do těchto ploch. Požadované přeřazení do zastavitelného území by bylo v rozporu s touto koncepcí i s veřejným zájmem na ochraně krajinných a rekreačních hodnot území.

Požadavek na rozdělení pozemku do různých typů stavebních bloků nebyl shledán důvodným. Pozemek se nachází mimo zastavěné území a netvoří součást stabilizované ani rozvojové urbanistické struktury. Jeho zařazení do stavebních bloků by znamenalo nepřiměřené rozšíření zastavitelného území do volné krajiny, což je v rozporu se základními principy MPP.

Ani požadavku na ponechání plochy pro zahradnictví nelze vyhovět. Dle ÚP SÚ je sice pozemek zařazen do funkční plochy PZA, nicméně z provedeného šetření vyplynulo, že pozemek nebyl fakticky jako zahradnictví využíván a jeho současný stav – pokrytí náletovými dřevinami tomu neodpovídá. MPP proto oprávněně reflektuje aktuální stav v území a stanovuje tomu odpovídající regulaci. Metropolitní plán však v lokalitě 915 / Trojmezí umožňuje určité zemědělské využití. V krycím listu (KLZ) je výslovně uvedeno, že zemědělské využití plochy (tj. produkční) je umožněno, byť má být realizováno v méně intenzivních formách, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných sadů.

Požadavek na připojení k zahrádkářské osadě nebyl shledán důvodným, neboť by rovněž znamenal změnu charakteru území a jeho urbanizaci. MPP sleduje zachování nezastavitelných ploch a posílení jejich ekologické a rekreační funkce, nikoli jejich další fragmentaci a postupnou transformaci na zastavitelné plochy.

Argument, že pozemek je oplocený, má přístup a možnost napojení na inženýrské sítě, není z hlediska územního plánování rozhodující. Tyto skutečnosti samy o sobě nezakládají důvod pro jeho zařazení mezi zastavitelné plochy, stejně jako jej nezakládá existence okolní zástavby. Územní plánování musí vyvažovat soukromé zájmy vlastníků s veřejným zájmem, přičemž v tomto případě převažuje zájem na zachování pozemku v nezastavitelné rekreační lokalitě.

Legitimní očekávání pak v žádném případě nelze dovodit ani z uváděných historických územních plánů z roku 1971 a 1975 ani ze skutečnosti, že pozemek byl vydán v restituci. Územní plán je nástrojem, který se v čase vyvíjí, a jeho aktuální podoba vychází ze současných potřeb a koncepce rozvoje města.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém

rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání byl text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací a změn (č. 10, 13 a 15). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž

bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány. Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona). Základní obsahové náležitosti vymezuje § 43 stavebního zákona. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve spojení s její přílohou č. 7. Návrh MPP z těchto požadavků plně vycházel. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění

Problematika nedostatečného odůvodnění byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Odůvodnění bylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním dopracováno, doplněno a aktualizováno. Pořizovatel se na základě došlých

vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Budou však dále provedeny další dílčí úpravy a dopracování odůvodnění v těch pasážích, kde je nutná aktualizace a kde bylo ev. shledáno, že by pro jednoznačnost a vyšší vypovídací hodnotu textu bylo vhodné odůvodnění rozšířit. Bude provedena celková revize a cizelace odůvodnění návrhu MPP mezi opakovaným veřejným projednáním a vydáním.

Námítka

ID 3030574

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2125

Podatel | **DANEŠOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZJ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | spf4igsc

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Byl pozemek č.k. 657/2 přeřazen z navrhované lokality 915/Trojmezí do lokality 223/Staré Záběhlce

Odůvodnění

Pozemek 657/2 podle výkresu O01 tvoří nedílnou součást plochy s pozemky s č.k. 7, č.k. 5/1, č.k. 5/2, č.k. 657/4 a č.k. 657/12 a touto součástí je již od roku 1958- "nemovitá kulturní památka. Ve výkresu O01 - koordinační výkres žádám o zahrnutí pozemku 657/2 do "Zastavitelné území 223/ Staré Záběhlce" na hranici "nemovitě kulturní památky" (Fialová šrafa) tak, aby hranice " Zastavitelné území 223/ Staré Záběhlce" a hranice "Nemovitě kulturní památky" byly totožné!

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel prověřil požadavek na přeřazení pozemku parc. č. 657/2 v k. ú. Záběhlce do zastavitelného území a dospěl přitom k závěru, že tomuto požadavku nelze vyhovět. Metropolitní plán vymezuje předmětný pozemek jako plochu otevřené krajiny – les na nelesních pozemcích, kdy MPP tento regulativ používá pro plochy lesních dřevin, které vytvářejí lesní prostředí, avšak z hlediska evidence v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 nejsou součástí lesních pozemků. Toto zařazení předmětného pozemku odpovídá jeho faktickému stavu i současnému využití, kdy dle letecké mapy katastru nemovitostí se na něm nachází náletové dřeviny, jak ostatně sám přiznává sám podatel.

Zařazení do nezastavitelného území odpovídá koncepci MPP, která směřuje k ochraně a rozvoji otevřené krajiny a k omezení dalšího rozrůstání města do těchto ploch. Požadované přeřazení do zastavitelného území by bylo v rozporu s touto koncepcí i s veřejným zájmem na ochraně krajinných a rekreačních hodnot území.

Požadavek na rozdělení pozemku do různých typů stavebních bloků nebyl shledán důvodným. Pozemek se nachází mimo zastavěné území a tvoří součást stabilizované ani rozvojové urbanistické struktury. Jeho zařazení do stavebních bloků by znamenalo nepřiměřené rozšíření zastavitelného území do volné krajiny, což je v rozporu se základními principy MPP.

Ani požadavku na ponechání plochy pro zahrádnictví nelze vyhovět. Dle ÚP SÚ je sice pozemek zařazen do funkční plochy PZA, nicméně z provedeného šetření vyplynulo, že pozemek nebyl fakticky jako zahrádnictví využíván a jeho současný stav – pokrytí náletovými dřevinami tomu neodpovídá. MPP proto oprávněně reflektuje aktuální stav v území a stanovuje tomu odpovídající regulaci. Metropolitní plán však v lokalitě 915 / Trojmezí umožňuje určité zemědělské využití. V krycím listu (KLZ) je výslovně uvedeno, že zemědělské využití plochy (tj. produkční) je umožněno, byť má být realizováno v méně intenzivních formách, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných sadů.

Požadavek na připojení k zahrádkářské osadě nebyl shledán důvodným, neboť by rovněž znamenal změnu charakteru území a jeho urbanizaci. MPP sleduje zachování nezastavitelných ploch a posílení jejich ekologické a rekreační funkce, nikoli jejich další fragmentaci a postupnou transformaci na zastavitelné plochy.

Argument, že pozemek je oplocený, má přístup a možnost napojení na inženýrské sítě, není z hlediska územního plánování rozhodující. Tyto skutečnosti samy o sobě nezakládají důvod pro jeho zařazení mezi zastavitelné plochy, stejně jako jej nezakládá existence okolní zástavby. Územní plánování musí vyvažovat soukromé zájmy vlastníků s veřejným zájmem, přičemž v tomto případě převažuje zájem na zachování pozemku v nezastavitelné rekreační lokalitě.

Legitimní očekávání pak v žádném případě nelze dovodit ani z uváděných historických územních plánů z roku 1971 a 1975 ani ze skutečnosti, že pozemek byl vydán v restituci. Územní plán je nástrojem, který se v čase vyvíjí, a jeho aktuální podoba vychází ze současných potřeb a koncepce rozvoje města.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je

zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání byl text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací a změn (č. 10, 13 a 15). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány. Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona). Základní obsahové náležitosti vymezuje § 43 stavebního zákona. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve spojení s její přílohou č. 7. Návrh MPP z těchto požadavků plně vycházel. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění

Problematika nedostatečného odůvodnění byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Odůvodnění bylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním dopracováno, doplněno a aktualizováno. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Budou však dále provedeny další dílčí úpravy a dopracování odůvodnění v těch pasážích, kde je nutná aktualizace a kde bylo ev. shledáno, že by pro jednoznačnost a vyšší vypovídací hodnotu textu bylo vhodné odůvodnění rozšířit. Bude provedena celková revize a cizelace odůvodnění návrhu MPP mezi opakovaným veřejným projednáním a vydáním.

Námítka

ID 3030575

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2125

Podatel | **DANEŠOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZJ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | spf4igsc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Připojuji se v plném rozsahu k vyjádření spoluvlastnice pozemku xxx

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavky podávající, se kterými se podatelka ztotožňuje, jsou pořizovatelem řádně evidovány včetně příslušného vypořádání, viz PID MHMPXPQYLQCZ.

Námítka

ID 3030617

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2129

Podatel | **KOPECKÝ PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQX1

Identifikátor podání Portálu Pražana | sswxdskb

Lokalita | 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 001 Navýšení kapacity území -Kobylisy, Klapkova

Vyjádření

Navýšení výškové hladiny na 8-10 nadzemních podlaží

Odůvodnění

1. Dotčené území - stávající stav

Navrhovaná změna se týká plochy vymezené na podkladu mapy Metropolitního plánu Praha 2025 (viz soubor */mnt/data/ctverec.jpg*), která se nachází v **docházkové vzdálenosti stanice metra C – Kobylisy** a sousedí s významným **lokálním centrem Kobylisy**. Jedná se o území s přirozeným potenciálem pro **zhutnění městské struktury**. Na parcele se nachází stavba o výšce 4. np.

2. Návrh požadované změny - Úprava prostorové regulace, výškové hladiny, na 8-10 nadzemních podlaží

Tato změna má umožnit vytvoření **městského bloku odpovídajícího významu lokality** standardům rozvoje v uzlech vysokokapacitní veřejné dopravy.

3. Právní rámec a formální odůvodnění navrhované změny

3.1 Politika územního rozvoje ČR (PÚR)

Podporuje rozvoj **polycentrického městského systému a kompaktních měst**. Praha definuje většinu transformačních lokalit právě u stanic metra.

3.2 Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR)

- rozvoj center jednotlivých městských obvodů,
- zahušťování v dostupnosti kolejové MHD,
- posilování pěší prostupnosti.

3.4 Metropolitní plán Praha 2025

- **Významná lokální centra** – mezi ně spadá i centrum Kobylis,
- **Hladiny města** – vyšší městská hladina je žádoucí v těsné dostupnosti metra,
- **Městské třídy a dopravní tahy** – jejich okolí má mít vyšší intenzitu využití.

Navrhované zvýšení výškové hladiny je tedy **vsouladu s logikou MPP2025**.

4. Urbanistické odůvodnění

4.1 Kontext lokality

- Území je součástí širšího **městského centra Kobylis**,
- V okolí se nachází zástavba **6–12 NP**,
- Oblast je velmi dobře **dopravně obsloužená**,
- V místě již vznikají nebo se plánují **transformační projekty**.

4.2 Vhodnost 8-10NP

- doplňuje výškové hladiny okolní zástavby,
- vytváří „městské nároží“ odpovídající rozhraní hlavních komunikací,
- nenarušuje panorama a respektuje uliční šířky.

5. Dopravní obslužnosti

5.1 Metro

- Stanice **C – Kobylis** vzdálena cca **150–200 metrů**,
- Kapacitní systém schopný absorbovat vyšší hustotu obyvatel i služeb.

5.2 Tramvajová doprava

- Zastávky **Kobylis, Ke Stírce, Hercovka** cca **200 m**,
- Intervaly ve špičce 2–4 minuty.

5.3 Autobusová doprava

- Terminál Kobylis – jedna z největších přestupních uzlů severní Prahy,

- Obsluhuje přes **25 linek MHD a PID**.

5.4 Silniční síť

- Oblast je připojena na městské sběrné komunikace,
- Vhodné pro obsluhu zásobování.

6. Teorie „dochozího města“

- většina každodenních potřeb má být dostupná **do 15 minut chůze**,
- rozvoj se má koncentrovat v **okolí zastávek kapacitní veřejné dopravy**,
- hustota zástavby je žádoucí v místech s vysokou kvalitou MHD,
- pěší pohyb a cyklistika mají mít prioritu,
- kompaktní městská struktura snižuje dopravní zátěž, snižuje náklady na infrastrukturu a zvyšuje kvalitu veřejného prostoru.

Závěr:

Území je jednou z **nejobslužnějších lokalit v celé severní Praze** => zvýšená podlažnost je adekvátní.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030619

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2130

Podatel | **JUDr. Pavel Hrášek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LX2

Identifikátor podání Portálu Pražana | st5vnwj4

Lokalita | 264

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nesouhlas s výškovou regulací

Vyjádření

Tímto podávám **námítku** k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, a to jakožto vlastník pozemku p.č. 845/16 a p.č. 845/36, jehož součástí je stavba č.p. 345, rod. dům, a dále jako spoluvlastník pozemku p.č. 845/116 a p.č. 845/317, jehož součástí je stavba č.p. 614, rod. dům, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v k.ú. Písnice, které jsou dotčené navrhovaným řešením.

Dotčené území: Ulice Švihovská – úsek od domu č.p. 585, tj. od pozemku p.č. 845/316, po pravé straně komunikace směrem k budoucímu obchvatu Písnice, vše v k.ú. Písnice.

Odůvodnění

Obsah námítky

Jakožto vlastník nemovitostí dotčených návrhem řešení nesouhlasím s navrhovanou výškovou regulací v ulici Švihovská v úseku od domu č.p. 585, tj. od pozemku p.č. 845/316, směrem k budoucímu obchvatu Písnice, která umožňuje zástavbu o 3 nadzemních podlažích. Navrhuji **snížení maximální podlažnosti na 2 nadzemní podlaží**.

Odůvodnění:

1. **Soulad s okolní zástavbou:** Celý dotčený úsek ulice Švihovská a přiléhajících rodinných domů z ulice Ke Kašně je tvořen výhradně rodinnými domy o 1-2 nadzemních podlažích. Umožnění výstavby objektů o 3 podlažích by vytvořilo zcela nepřiměřený výškový nesoulad a narušilo by kvalitu života i urbanistickou strukturu v již existujících rodinných domech a historicky vzniklý charakter této lokality. Část čtverce výškové regulace sice obsahuje bytové domy

o výšce 3NP, tyto domy ale spadají do čtverce minimální částí a jsou zohledněny v severnějších čtvercích.

2. Urbanistická kontinuita celého úseku: Navrhovaná výšková regulace nerespektuje homogenní strukturu rodinné zástavby v celém úseku od domu čp. 585, tj. od pozemku p.č. 845/316, až k plánovanému obchvatu Písnice. Tato část Švihovské ulice má stabilizovaný a jednoznačný charakter nízkopodlažní obytné zóny s nízkou hustotou osídlení. Výšková regulace 3 je v celé této zóně ojedinělá a vytváří tak potenciál pro narušení jasného charakteru a celkové prostorové kompozice celé ulice.

3. Ochrana obytného prostředí: Vyšší zástavba v tomto úseku by negativně ovlivnila:

- Oslunění a proslunění stávajících rodinných domů
- Soukromí obyvatel v přímém sousedství
- Klidový obytný charakter lokality
- Pohledové vztahy a vzdušnost zástavby

4. Princip proporcionality a místní specifika: Metropolitní plán by měl respektovat specifický charakter jednotlivých lokalit. Oblast Písnice u Švihovské ulice má jasně definovaný typ zástavby, který by neměl být měněn bez závažného důvodu. Není zde infrastruktura ani urbanistický kontext pro intenzivnější zástavbu. V současné době neexistuje žádný veřejný zájem, který by vyšší intenzitu zástavby ospravedlňoval. Naopak by vznikaly další problémy spojené s dopravní zátěží, zvýšením hluku, nedostatečné kapacity veřejných služeb pro nové obyvatele apod.

5. Blízkost budoucího obchvatu Písnice: S ohledem na plánovaný obchvat je vhodné zachovat v přilehlé oblasti charakter nízké zástavby, která lépe chrání obyvatele před negativními vlivy dopravy.

Návrh řešení

Požaduji úpravu regulace pro celý úsek ulice Švihovská od domu čp. 585, tj. od pozemku p.č. 845/316, směrem k budoucímu obchvatu Písnice na **maximálně 2 nadzemní podlaží**, což plně odpovídá charakteru stávající okolní zástavby rodinných domů a zajistí harmonické začlenění případné nové výstavby do tradičního urbanistického kontextu této lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030626

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2131

Podatel | **INTERTRADE KOŠÍŘE HÁJE, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LML

Identifikátor podání Portálu Pražana | su3qcfse

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme vypuštění prvku „komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav)“, zakresleného na parc. č. 769, 770, 771, 772 a 773 k. ú. Háje, popřípadě požadujeme úpravu textové části čl. 149 odst. 2 takovým způsobem, aby bylo umožněno ve vymezené ploše při zachování plochy komerční vybavenosti umisťovat také stavby pro bydlení.

Odůvodnění

V řešeném území v současné době připravujeme stavbu polyfunkčního objektu, který nahradí stávající dožilou stavbu komerční vybavenosti. Zachová přitom plochu komerční vybavenosti v parteru a doplní ji stavbou obytných podlaží tak, aby byla zachována příslušná výšková hladina okolní zástavby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava textové části týkající se komerční vybavenosti, zejména článku 149, tj. nikoliv úprava způsobu využití občanské vybavenosti, které by se týkalo využití související s bydlením, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Plocha veřejné (komerční) vybavenosti byla mírně rozšířena západním směrem.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně

provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030627

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2132

Podatel | **Intertrade Jizerka, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUMB6

Identifikátor podání Portálu Pražana | su7e4xma

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 504 / Sídliště Prosek – námítka k výškové regulaci
a polyfunkčnímu využití (1/3)

Vyjádření

Předmět námítky: návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy (MPP 2025) – lokalita **504 / Sídliště Prosek**, parcely **p. č. 828 a 829, k. ú. Střížkov**.

Navrhovatel jako vlastník dotčených pozemků a stavby podává námítku dle § 52 a § 53 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a požaduje:

1. Zvýšení regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) na 12 RNP a odpovídající úpravu výškové regulace ve výkresové části plánu pro parcely p. č. 828 a 829.

Tyto požadavky vycházejí z dříve podaných připomínek z let **2018 a 2022**, které nebyly v návrhu plánu zohledněny, a z důvodů uvedených níže.

Odůvodnění

1. Právní rámec a procesní námítka

Navrhovatel je vlastníkem dotčených nemovitostí a uplatňuje své právo na podání námítky proti návrhu územního plánu podle § 52 a § 53 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Předchozí připomínky (2018, 2022), podané podle § 50 stavebního zákona, nebyly promítnuty do návrhu MPP 2025; navrhovatel proto využívá silnějšího nástroje námítky. Tato námítka směřuje k ochraně vlastnického práva a k nápravě regulativů, které nepřiměřeně omezují využití pozemků.

2. Soulad požadované změny s hlavními cíli MPP 2025

MPP 2025 stanoví, že rozvoj města má probíhat **uvnitř intravilánu** a že Praha může pojmout další obyvatele **bez expanze do volné krajiny**, zejména recyklací zanedbaných ploch a intenzifikací využití stávajících území. Článek 10 plánu vyzývá k **transformaci ploch v blízkosti celoměstského centra a subcenter** a koncept **města krátkých vzdáleností** deklaruje, že **většina nové výstavby má být situována v docházkové vzdálenosti veřejné dopravy**. Parcely p. č. 828 a 829 leží **mezi stanicemi metra Střížkov a Prosek** a jsou přirozenou součástí lokálního centra s dobrou dopravní obsluhou – splňují tedy veškeré požadavky MPP 2025 pro intenzivní rozvoj a polyfunkční využití.

3. Výšková regulace a nejasný RNP v návrhu MPP zavádí **Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP)** a výškové regulační čtverce, aby byl určen rozsah možné podlažnosti a zachováno panoráma Prahy. V návrhu MPP je pro dotčené pozemky vymezena nižší výšková hladina, která **neodpovídá ani původní urbanistické kompozici sídliště (konceptu 10–12 NP podél parku)**, ani cílům plánu směřovat výškovou zástavbu do lokalit s dobrou infrastrukturou. Návrh navíc neobsahuje relevantní odůvodnění, proč jsou parcely 828 a 829 omezeny na nižší RNP, ačkoliv se nacházejí mimo ochranné pohledové osy a v místě, kde je vysoká podlažnost funkčně i urbanisticky vhodná.

Navrhovatel proto **nesouhlasí s navrženým dvouúrovňovým omezením** výškových hladin pro tuto lokalitu a požaduje stanovení **horní úrovně na 12 RNP**. Toto navýšení je v souladu s tabulkou RNP (kde rozmezí 12 představuje 7–12 nadzemních podlaží), nezasahuje do panoramatu města a umožní naplnění zásady hospodárného a účelného využití území.

5. Urbanistické a socioekonomické přínosy polyfunkčního domu Parcely p. č. 828 a 829 se nacházejí na kraji **Parku Přátelství** a tvoří přirozenou bránu do sídliště. Stávající stavba dnes nabízí omezené služby (běžný obchod a několik provozoven). Navrhovaná výstavba polyfunkčního domu o 12 NP:

- **Rozšíří a zkvalitní občanskou vybavenost:** kromě stávajících služeb budou přidány kvalitnější prodejny, veřejné služby (např. menší zdravotnické zařízení, komunitní centrum), restaurace nebo volnočasové aktivity. Tím se zvýší atraktivita lokality nejen pro budoucí rezidenty, ale i pro současné obyvatele Proseka.
- **Vytvoří kvalitní a bezpečný veřejný prostor:** aktivní parter a nové pěší trasy propojí park s okolní zástavbou, zvýší prostupnost a bezpečnost, podpoří menší podnikání a komunitní setkávání.

- **Přispěje k udržitelnosti města:** umístění všech parkovacích kapacit pod zem, integrace zelených střech a retenčních nádrží sníží dopady na životní prostředí. Polyfunkční dům v lokalitě s výbornou dostupností MHD zároveň snižuje potřebu individuální dopravy.

- **Respektuje krajinný rámeček:** výšková hladina 12 NP je v souladu s původní koncepcí sídliště a neruší pohledové koridory ani panorama města.

Tyto přínosy byly podrobně popsány v námítkách z let 2018 a 2022, které jsou přílohou této námítky. Navrhovaná výstavba posiluje roli lokálního centra Sídliště Prosek, vytváří pracovní místa, zvyšuje daňové příjmy města a zhodnocuje veřejný prostor.

6. Shrnutí nedostatků návrhu plánu• Nejsou doloženy důvody pro nízkou výškovou hladinu, přestože lokalita splňuje parametry pro vyšší zástavbu.

- **Omezující definice dvouúrovňové výškové struktury** brání polyfunkčnímu využití a odporuje cílům plánu na posílení lokálních center.

- **Není respektována historická urbanistická koncepce** sídliště Prosek, jež počítala s vyššími solitéry podél parku.

- **Nedochází ke zohlednění dříve uplatněných připomínek,** což je v rozporu s principy transparentnosti a kontinuity pořizování územního plánu.

7. Návrh na úpravu MPP 2025Na základě výše uvedeného navrhovatel:

1. **Požaduje zvýšení RNP na 12 a úpravu výškových regulačních čtverců** pro parcely 828 a 829, aby mohla vzniknout polyfunkční stavba odpovídající významu lokálního centra.

2. **Žádá doplnění textu regulace modernistické struktury (07)** – v části týkající se této lokality – tak, aby připouštěl polyfunkční dům o 12 NP a aktivní parter.

3. **Navrhuje upravit krycí list lokality 504** v tom smyslu, že se jedná o lokální centrum s potenciálem rozšířit občanskou vybavenost a bydlení.

4. **Požaduje promítnutí připomínek z let 2018 a 2022** do vypořádání návrhu a uvedení, jak byly zohledněny.

8. Závěr Navrhovatel je přesvědčen, že přijetí této námítky a zapracování navrhovaných úprav je v souladu s hlavními cíli Metropolitního plánu (ochrana krajiny, zahušťování intravilánu, město krátkých vzdáleností), přispěje k rozvoji lokálního centra a přinese dlouhodobý užitek pro obyvatele Prahy 9 a celé metropole. Pokud by návrh plánu zůstal v současné podobě, došlo by k neodůvodněnému omezení vlastnických práv a promarnění příležitosti k funkčnímu a estetickému zhodnocení důležité části sídliště Prosek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na stanovení hodnoty RNP na 12 je již v souladu s návrhem MPP. Pokud se dle článku 102 textové části MPP záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů, v plochách památkových rezervací a památkových zón do vzdálenosti větší než 10 metrů, přičemž je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Dále uvádíme, že výšková regulace byla upravena na základě požadavku vlastníka ve veřejném projednání z 2 na 12 a 8 RNP.

Z hlediska požadavku na úpravu textové regulace typu struktury (07) modernistická struktura se nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání

zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Problematika regulativů komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení ploch komerční vybavenosti bylo v odůvodněných případech redukováno s cílem minimalizace zásahu do vlastnických práv, bylo-li to shledáno jako důvodné a nezbytné.

V ostatních případech převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se v těchto případech jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytná

základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035511

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2132

Podatel | **Intertrade Jizerka, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUMB6

Identifikátor podání Portálu Pražana | su7e4xma

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 504 / Sídliště Prosek – námítka k výškové regulaci
a polyfunkčnímu využití (2/3)

Vyjádření

Předmět námítky: návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy (MPP 2025) – lokalita **504 / Sídliště Prosek**, parcely **p. č. 828 a 829, k. ú. Střížkov**.

Navrhovatel jako vlastník dotčených pozemků a stavby podává námítku dle § 52 a § 53 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a požaduje:

Revizi textové regulace struktury „modernistická“ (07) tak, aby umožňovala umístění polyfunkčního objektu (občanská vybavenost, služby, bydlení) na půdorysu stávající stavby a zohlednila charakter lokálního centra v této části sídliště.

Tyto požadavky vycházejí z dříve podaných připomínek z let **2018** a **2022**, které nebyly v návrhu plánu zohledněny, a z důvodů uvedených níže.

Odůvodnění

1. Právní rámec a procesní námítka

Navrhovatel je vlastníkem dotčených nemovitostí a uplatňuje své právo na podání námítky proti návrhu územního plánu podle § 52 a § 53 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Předchozí připomínky (2018, 2022), podané podle § 50 stavebního zákona, nebyly promítnuty do návrhu MPP 2025; navrhovatel proto využívá silnějšího nástroje námítky. Tato námítka směřuje k ochraně vlastnického práva a k nápravě regulativů, které nepřiměřeně omezují využití pozemků.

2. Soulad požadované změny s hlavními cíli MPP 2025

MPP 2025 stanoví, že rozvoj města má probíhat **uvnitř intravilánu** a že Praha může pojmout další obyvatele **bez expanze do volné krajiny**, zejména recyklací zanedbaných ploch a intenzifikací využití stávajících území. Článek 10 plánu vyzývá k **transformaci ploch v blízkosti celoměstského centra a subcenter** a koncept **města krátkých vzdáleností** deklaruje, že **většina nové výstavby má být situována v docházkové vzdálenosti veřejné dopravy**. Parcely p. č. 828 a 829 leží **mezi stanicemi metra Střížkov a Prosek** a jsou přirozenou součástí lokálního centra s dobrou dopravní obsluhou – splňují tedy veškeré požadavky MPP 2025 pro intenzivní rozvoj a polyfunkční využití.

4. Nedostatky textové regulace modernistické struktury

Článek 47 MPP popisuje modernistickou strukturu jako volné rozmístění solitérních domů v parku, přičemž výškové uspořádání má dvě úrovně. Navrhovatel poukazuje, že tato dvouúrovňová definice je pro dotčenou lokalitu nedostačující a svou podstatou brání plnohodnotnému polyfunkčnímu využití pozemků. Při restriktivním výkladu by vedla ke zbytečnému omezení kapacitního potenciálu území, a to v rozporu s cíli plánu na posílení lokálních center a dostupnosti služeb. Navrhovatel proto **nesouhlasí s uplatněním dvouúrovňového výškového uspořádání v současné podobě** a navrhuje doplnit text regulace tak, aby umožňoval:

- **Horní výškovou hladinu 12 RNP** pro parcely 828 a 829.
- **Polyfunkční využití** zahrnující občanskou vybavenost, služby a bydlení.
- **Strukturální propojení s okolním parterem** a doplnění komerčních prostor, které posílí roli lokálního centra.

Tento přístup odpovídá principu, že modernistické struktury mají poskytovat dostatek volných ploch, ale zároveň umožnit vyšší bodové stavby tam, kde jsou funkčně odůvodněné.

5. Urbanistické a socioekonomické přínosy polyfunkčního domu

Parcely p. č. 828 a 829 se nacházejí na kraji **Parku Přátelství** a tvoří přirozenou bránu do sídliště. Stávající stavba dnes nabízí omezené služby (běžný obchod a několik provozoven). Navrhovaná výstavba polyfunkčního domu o 12 NP:

- **Rozšíření a zkvalitnění občanskou vybavenost:** kromě stávajících služeb budou přidány kvalitnější prodejny, veřejné služby (např. menší zdravotnické zařízení, komunitní centrum), restaurace nebo volnočasové aktivity. Tím se zvýší atraktivita lokality nejen pro budoucí rezidenty, ale i pro současné obyvatele Proseka.

- **Vytvoří kvalitní a bezpečný veřejný prostor:** aktivní parter a nové pěší trasy propojí park s okolní zástavbou, zvýší prostupnost a bezpečnost, podpoří menší podnikání a komunitní setkávání.
- **Přispěje k udržitelnosti města:** umístění všech parkovacích kapacit pod zem, integrace zelených střech a retenčních nádrží sníží dopady na životní prostředí. Polyfunkční dům v lokalitě s výbornou dostupností MHD zároveň snižuje potřebu individuální dopravy.
- **Respektuje krajinný rámec:** výšková hladina 12 NP je v souladu s původní koncepcí sídliště a neruší pohledové koridory ani panorama města.

Tyto přínosy byly podrobně popsány v námítkách z let 2018 a 2022, které jsou přílohou této námítky. Navrhovaná výstavba posiluje roli lokálního centra Sídliště Prosek, vytváří pracovní místa, zvyšuje daňové příjmy města a zhodnocuje veřejný prostor.

6. Shrnutí nedostatků návrhu plánu• Nejsou doloženy důvody pro nízkou výškovou hladinu, přestože lokalita splňuje parametry pro vyšší zástavbu.

- **Omezující definice dvouúrovňové výškové struktury** brání polyfunkčnímu využití a odporuje cílům plánu na posílení lokálních center.
- **Není respektována historická urbanistická koncepce** sídliště Prosek, jež počítala s vyššími solitery podél parku.
- **Nedochází ke zohlednění dříve uplatněných připomínek,** což je v rozporu s principy transparentnosti a kontinuity pořizování územního plánu.

7. Návrh na úpravu MPP 2025Na základě výše uvedeného navrhovatel:

1. **Žádá doplnění textu regulace modernistické struktury (07)** – v části týkající se této lokality – tak, aby připouštěl polyfunkční dům o 12 NP a aktivní parter.

2. **Požaduje promítnutí připomínek z let 2018 a 2022** do vypořádání návrhu a uvedení, jak byly zohledněny.

8. ZávěrNavrhovatel je přesvědčen, že přijetí této námítky a zapracování navrhovaných úprav je v souladu s hlavními cíli Metropolitního plánu (ochrana krajiny, zahušťování intravilánu, město krátkých vzdáleností), přispěje k rozvoji lokálního centra a přinese dlouhodobý užitek pro obyvatele Prahy 9 a celé metropole . Pokud by

návrh plánu zůstal v současné podobě, došlo by k neodůvodněnému omezení vlastnických práv a promarnění příležitosti k funkčnímu a estetickému zhodnocení důležité části sídliště Prosek.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání článku 47, byly formulační a upřesňující, nejednalo se o úpravu týkající se přípustného funkčního využití pro modernistické struktury dle požadavků podatele. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že

se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, polyfunkce s občanskou vybaveností je v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Neboť dle článku 63 platí, že „hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.“ Občanskou vybavenost Metropolitní plán umožňuje v rámci obytné lokality umístit i bez přímého vymezení.

Námítka

ID 3035512

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2132

Podatel | **Intertrade Jizerka, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUMB6

Identifikátor podání Portálu Pražana | su7e4xma

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 504 / Sídliště Prosek – námítka k výškové regulaci
a polyfunkčnímu využití (3/3)**Vyjádření**

Předmět námítky: návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy
(MPP 2025) – lokalita **504 / Sídliště Prosek**, parcely **p. č. 828 a 829**,
k. ú. Střížkov.

**Navrhovatel jako vlastník dotčených pozemků a stavby podává
námítku dle § 52 a § 53 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.
a požaduje:**

Úpravu krycího listu lokality 504 / Sídliště Prosek, která bude
reflektovat požadovanou výškovou hladinu a polyfunkční využití
parcely jakožto lokálního centra s rozšířením služeb.

Tyto požadavky vycházejí z dříve podaných připomínek z let **2018**
a **2022**, které nebyly v návrhu plánu zohledněny, a z důvodů
uvedených níže.

Odůvodnění**1. Právní rámec a procesní námítka**

Navrhovatel je vlastníkem dotčených nemovitostí a uplatňuje své
právo na podání námítky proti návrhu územního plánu podle § 52
a § 53 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Předchozí připomínky
(2018, 2022), podané podle § 50 stavebního zákona, nebyly
promítnuty do návrhu MPP 2025; navrhovatel proto využívá silnějšího
nástroje námítky. Tato námítka směřuje k ochraně vlastnického práva
a k nápravě regulativů, které nepřiměřeně omezují využití pozemků.

2. Soulad požadované změny s hlavními cíli MPP 2025

MPP 2025 stanoví, že rozvoj města má probíhat **uvnitř intravilánu** a že Praha může pojmout další obyvatele **bez expanze do volné krajiny**, zejména recyklací zanedbaných ploch a intenzifikací využití stávajících území. Článek 10 plánu vyzývá k **transformaci ploch v blízkosti celoměstského centra a subcenter** a koncept **města krátkých vzdáleností** deklaruje, že **většina nové výstavby má být situována v docházkové vzdálenosti veřejné dopravy**. Parcely p. č. 828 a 829 leží **mezi stanicemi metra Střížkov a Prosek** a jsou přirozenou součástí lokálního centra s dobrou dopravní obsluhou – splňují tedy veškeré požadavky MPP 2025 pro intenzivní rozvoj a polyfunkční využití.

4. Nedostatky textové regulace modernistické struktury Článek 47

MPP popisuje modernistickou strukturu jako volné rozmístění solitérních domů v parku, přičemž výškové uspořádání má dvě úrovně. Navrhovatel poukazuje, že tato dvouúrovňová definice je pro dotčenou lokalitu nedostačující a svou podstatou brání plnohodnotnému polyfunkčnímu využití pozemků. Při restriktivním výkladu by vedla ke zbytečnému omezení kapacitního potenciálu území, a to v rozporu s cíli plánu na posílení lokálních center a dostupnosti služeb. Navrhovatel proto **nesouhlasí s uplatněním dvouúrovňového výškového uspořádání v současné podobě** a navrhuje doplnit text regulace tak, aby umožňoval:

- **Horní výškovou hladinu 12 RNP** pro parcely 828 a 829.
- **Polyfunkční využití** zahrnující občanskou vybavenost, služby a bydlení.
- **Strukturální propojení s okolním parterem** a doplnění komerčních prostor, které posílí roli lokálního centra.

Tento přístup odpovídá principu, že modernistické struktury mají poskytovat dostatek volných ploch, ale zároveň umožnit vyšší bodové stavby tam, kde jsou funkčně odůvodněné.

5. Urbanistické a socioekonomické přínosy polyfunkčního domu

Parcely p. č. 828 a 829 se nacházejí na kraji **Parku Přátelství** a tvoří přirozenou bránu do sídliště. Stávající stavba dnes nabízí omezené služby (běžný obchod a několik provozoven). Navrhovaná výstavba polyfunkčního domu o 12 NP:

- **Rozšíření a zkvalitnění občanskou vybavenost:** kromě stávajících služeb budou přidány kvalitnější prodejny, veřejné služby (např. menší zdravotnické zařízení, komunitní centrum), restaurace nebo volnočasové aktivity. Tím se zvýší atraktivita lokality nejen pro budoucí rezidenty, ale i pro současné obyvatele Proseka.

- **Vytvoří kvalitní a bezpečný veřejný prostor:** aktivní parter a nové pěší trasy propojí park s okolní zástavbou, zvýší prostupnost a bezpečnost, podpoří menší podnikání a komunitní setkávání.
- **Přispěje k udržitelnosti města:** umístění všech parkovacích kapacit pod zem, integrace zelených střech a retenčních nádrží sníží dopady na životní prostředí. Polyfunkční dům v lokalitě s výbornou dostupností MHD zároveň snižuje potřebu individuální dopravy.
- **Respektuje krajinný rámec:** výšková hladina 12 NP je v souladu s původní koncepcí sídliště a neruší pohledové koridory ani panorama města.

Tyto přínosy byly podrobně popsány v námítkách z let 2018 a 2022, které jsou přílohou této námítky. Navrhovaná výstavba posiluje roli lokálního centra Sídliště Prosek, vytváří pracovní místa, zvyšuje daňové příjmy města a zhodnocuje veřejný prostor.

6. Shrnutí nedostatků návrhu plánu• Nejsou doloženy důvody pro nízkou výškovou hladinu, přestože lokalita splňuje parametry pro vyšší zástavbu.

- **Omezující definice dvouúrovňové výškové struktury** brání polyfunkčnímu využití a odporuje cílům plánu na posílení lokálních center.
- **Není respektována historická urbanistická koncepce** sídliště Prosek, jež počítala s vyššími solitery podél parku.
- **Nedochází ke zohlednění dříve uplatněných připomínek,** což je v rozporu s principy transparentnosti a kontinuity pořizování územního plánu.

7. Návrh na úpravu MPP 2025Na základě výše uvedeného navrhovatel:

1. Žádá doplnění textu regulace modernistické struktury (07) – v části týkající se této lokality – tak, aby připouštěl polyfunkční dům o 12 NP a aktivní parter.

2. Požaduje promítnutí připomínek z let 2018 a 2022 do vypořádání návrhu a uvedení, jak byly zohledněny.

8. ZávěrNavrhovatel je přesvědčen, že přijetí této námítky a zapracování navrhovaných úprav je v souladu s hlavními cíli Metropolitního plánu (ochrana krajiny, zahušťování intravilánu, město krátkých vzdáleností), přispěje k rozvoji lokálního centra a přinese dlouhodobý užitek pro obyvatele Prahy 9 a celé metropole . Pokud by

návrh plánu zůstal v současné podobě, došlo by k neodůvodněnému omezení vlastnických práv a promarnění příležitosti k funkčnímu a estetickému zhodnocení důležité části sídliště Prosek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na stanovení hodnoty RNP na 12 je již v souladu s návrhem MPP. Pokud se dle článku 102 textové části MPP záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů, v plochách památkových rezervací a památkových zón do vzdálenosti větší než 10 metrů, přičemž je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Dále uvádíme, že výšková regulace byla upravena na základě požadavku vlastníka ve veřejném projednání z 2 na 12 a 8 RNP.

Z hlediska požadavku na úpravu textové regulace typu struktury (07) modernistická struktura se nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Problematika regulativů komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení ploch komerční vybavenosti bylo v odůvodněných případech redukováno s cílem minimalizace zásahu do vlastnických práv, bylo-li to shledáno jako důvodné a nezbytné.

V ostatních případech převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se v těchto případech jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytná základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030628

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2133

Podatel | **KABELOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMGFJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | sue6sxtx

Lokalita | 935, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka 1

Vyjádření

Namítající osoby jsou vlastníky pozemků dotčených návrhem Metropolitního plánu, a to společnost JEFFERSON INDUSTRIAL Czech republic s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 2364/2 a 2364/80, společnost STOREX TRADE s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 2364/77 a 2364/79 a podatelka je výlučnou vlastníčkou pozemku parc.č. 2364/78, to vše v katastrálním území Kunratice, obec Praha.

Všechny tři namítající osoby jsou dále pak podílovými spoluvlastníky, každý s podílem o velikosti 1/3, dalšího dotčeného pozemku, a to parcely č. 2364/1 v katastrálním území Kunratice, okres Praha.

Všechny namítající osoby podávají ve stanovené lhůtě do návrhu Metropolitního plánu námítky v tom smyslu, že nesouhlasí s vymezením zeleně a lokálního biocentra 300/-/3154 na celé výměře výše uvedených pozemků a žádají o vymezení části těchto pozemků pro využití jako rozvojové obytné plochy pro rodinné domy dle přiloženého zákresu.

Odůvodnění

K této námítce je vedou ty důvody, že předmětné pozemky přiléhají k zastavitelnému obytnému území částečně již zastavěnému izolovanými rodinnými domy (OB-C). Jednalo by se tedy o rozšíření tohoto území o jednu řadu rodinných domů s jednou bytovou jednotkou (tj. cca 12 rodinných domů a cca 30 nových obyvatel) a malou veřejnou vybavenost při Vídeňské ulici, přičemž další rozšíření již není možné z důvodu existence vodního toku a k němu přilehlé zeleně. Nárůst obyvatel Kunratic o cca 30 občanů by neznamenal žádný významný nárok na rozšíření veřejné vybavenosti.

V návrhu Metropolitního plánu je podél uvedeného vodního toku plánovaný biokoridor a cyklotrasa 650/-/13. Vlastníci všech výše uvedených pozemků proto současně nabízejí bezúplatné převedení pozemků zbývajících po oddělení parcel pro rodinné domy o celkové výměře 9264 m² na hl. m. Prahu, aby se tento biokoridor a tato cyklotrasa mohly realizovat. Po celou dobu existence stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (tj. od r. 2000) je v ÚPn zakreslena celá řada biokoridorů a biocenter, ale vzhledem k tomu, že jsou umístěny převážně na soukromých pozemcích, nebyl ani jeden z nich zřízen. Navrhovaným řešením by vznikl biokoridor o délce cca 257 m, šířce cca 25 m a výměře 6313 m². Biokoridor by bylo možné protáhnout o dalších cca 120 m, neboť majitelky navazujících pozemků parc. č. 2357/15 a 2357/16 by byly ochotné se za obdobných podmínek k záměru přidat. Kromě toho by majitelé pozemků vybudovali a hl. m. Praze předali obslužnou komunikaci pro nové rodinné domy v šíři 8 m a o celkové výměře 2951 m², která by zároveň sloužila jako obslužná komunikace pro údržbu potoka a jako cyklotrasa. Za tímto účelem jsou majitelé pozemků ochotni podepsat s hl. m. Prahou plánovací smlouvu dle Metodiky HMP. V případě zapracování připomínky do Metropolitního plánu by nevznikly žádné požadavky na investice financované z veřejných prostředků, protože veškerou technickou infrastrukturu by hradili stavebníci rodinných domů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení transformační plochy, úprava lokality a úprava textové části vztahující se k ÚSES, tj. nikoliv úprava vymezení ÚSES, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3030648

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2137

Podatel | **Jakub Chromý**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZCE2H

Identifikátor podání Portálu Pražana | swbn6m2a

Lokalita | 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jako spoluvlastník parcel 4388/9, 4391/22, 4501/95, katastrální území Praha Strašnice požadují tyto parcely přeargovat z využití "Zastavitelná rekreační lokalita" do "Zastavitelná obytná transformační plocha".

Odůvodnění

Na základě v září 2025 provedeného geodetického zaměření a vytyčení hranic uvedených pozemků a dohody s Krajským ředitelstvím policie hlavního města Prahy, které je příslušné hospodařit s majetkem státu na sousedních pozemcích areálu Hřiště U Trati (mimo jiné 4392/4, 4388/3, 4391/24 k.ú. Praha Strašnice) bylo v listopadu 2025 provedeno posunutí stávajícího oplocení areálu Hřiště U Trati na skutečnou vlastnickou hranici pozemků a uvedeno tak do souladu s Katastrem nemovitostí. Parcely 4388/9, 4391/22, 4501/95, k.ú. Praha Strašnice tak již tedy nejsou součástí sportovního areálu Hřiště U Trati a jeho vlastník a provozovatel o jejich zařazení do areálu nemá nadále zájem. Kromě pozemků, které jsou součástí areálu Hřiště U Trati, jsou veškeré okolní pozemky, mimo jiné i ty, které se nacházejí v mém spoluvlastnictví (4391/20, 4392/3, 4391/23 k.ú. Praha Strašnice), jsou klasifikovány jako "Zastavitelná obytná transformační plocha".

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.ná

Námítka

ID 3030651

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2139

Podatel | **ŘEPOVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QW8

Identifikátor podání Portálu Pražana | swhgzjxs

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy –

Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden

uplatňujeme námítku proti tomu,

aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž

jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze

vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly

založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek

prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva

chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a

provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a

soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v

soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či

opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje

a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako

nepřůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy –
Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice
Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden
uplatňujeme námítku proti tomu,
aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.
Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského
zákoníku, přičemž
jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je
určeno pouze
vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr
i realizace projektu byly
založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí
hodnoty a podmínek
prodeje bytů.
Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu
vlastnického práva
chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by
bezpečnostní rizika a
provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží
výhradně k bydlení a
soukromému užívání.
Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes
pozemky v
soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně
prospěšná stavba či
opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový
titul zde neexistuje
a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.
Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden
i nadále veden jako
neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.
Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ
přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí
regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP.
Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část
návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030654

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2141

Podatel | **Osmá Nemovitostní s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUM3A

Identifikátor podání Portálu Pražana | swwr3bbs

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava funkční plochy v lokalitě 503 / Sídliště Černý Most

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje změnit vymezení Pozemků (tj. parc. č. 221/801, 232/693, 232/698, 232/699 a parc. č. 232/701, vše v k. ú. Černý most) v Metropolitním plánu v lokalitě 503 / Sídliště Černý most, které jsou Metropolitním plánem zařazeny do parku ve volné zástavbě dle přiloženého výkresu tak, aby došlo v rozsahu plochy Pozemků k zařazení Pozemků do ploch zastavitelných – stavební blok.

Obr. č. 1 – návrh plochy k vymezení stavebního bloku

Odůvodnění

Odůvodnění návrhu změn Metropolitního plánu

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost Osmá nemovitostní s.r.o., IČO: 221 85 208, se sídlem Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 221/801, 232/693, 232/698, 232/699 a parc. č. 232/701, vše v k. ú. Černý most, zapsané na listu vlastnictví č. 6383 („**Pozemky**“). Vlastník na Pozemcích hodlá realizovat záměr v podobě bytový dům s názvem „**Bytový dům Ocelkova na pozemcích p. č. 232/693; 232/701; 221/801**“ („**Záměr**“).

K Záměru bylo vydáno Úřadem městské části Praha 14, odbor výstavby dne 21. 3. 2025 územní rozhodnutí sp. zn. UMCP14/24/34665/OV/BOLL, č. j. UMCP14/25/49648/OV/BOLL, které nabylo právní moci dne 18. 4. 2025 („**Územní rozhodnutí**“). Záměr počítá s výstavbou bytového domu s 11 nadzemními a 2 podzemními podlažími.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nezohledňuje pravomocné Územní rozhodnutí a nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a považuje navrženou regulaci za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. **Vlastník proto** v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů **námítky k Metropolitnímu plánu**.

B: Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky vlastníka do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 3) s hlavním způsobem využití jako: „*Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“

Nynější návrh Metropolitního plánu se však v této části od Územního plánu významně odchyluje, když v důsledku zvoleného zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka, neboť takové vymezení snižuje využitelnost Pozemků, neboť Metropolitním plánem je park ve volné zástavbě vymezen jako: „*[...] nezastavěná zpravidla veřejně přípustná část stavebního bloku v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. [...] V parku ve volné zástavbě je přípustné umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu. Dále je přípustné umísťování budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě.*“

Metropolitní plán tak bez věcného zdůvodnění vyvolává neodůvodněný zásah do legitimního očekávání Vlastníka, ohrožuje kontinuitu a rozvoj území, a to za situace kdy Vlastník již do přípravy aktuálního rozvoje v území (Pozemků) vynaložil podstatné finanční i personální prostředky. Stávající stav je přitom již schválen pravomocným Územním rozhodnutím. Navrhovaná úprava uvede

grafickou část Metropolitního plánu do souladu nejen s Územním plánem, ale i Územním rozhodnutím.

Obr. č. 3 – stávající vymezení funkční plochy v Územním plánu

Krycí list lokality 503 / Černý most uvádí, že cílem je: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Černý Most se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Černý Most je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality [...].*“ Zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě a stanovení převažující výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 6 tomuto cíli však neodpovídá. V bezprostředním okolí Záměru se nachází jednak zastavitelné pozemky a tyto pozemky jsou zařazeny do rastru s hodnotou 12 RNP, současně na Pozemcích byl pravomocným Územním rozhodnutím povolen Záměr, který jak již bylo uvedeno v části vyjádření, počítá s výstavbou 12 nadzemních podlaží.

Výšková regulace Metropolitního plánu tak neodpovídá stavu v území. Maximální podlažnost 6 RNP a zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zachovat prostorové uspořádání a rozvíjet charakteristické prvky, zejména v návaznosti na povolený Záměr a zástavbu v bezprostřední blízkosti Pozemků. Vlastník zdůrazňuje, že na protější straně ulice Ocelkova se nachází linie zástavby panelových domů, na kterou však na straně Záměru žádná zástavba nenavazuje, jak je tomu běžné dále podél ulice Ocelkova, kdy zastavěné bloky panelových bloků na sebe rovnoběžně navazují. Umístění Pozemku do zastavitelného bloku tak splní cíl regulace, a to dotvoření zástavby, neboť dojde k navázání na protější zastavěný blok.

Dále Vlastník uvádí, že Modernistická struktura předpokládá ustálenou výškovou regulaci, která má zpravidla dvě úrovně, přičemž vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály občanské vybavenosti. Navýšení výškové regulace pro Pozemky by zajistilo naplnění pravidla dvou úrovní v území a vymezení Pozemků jako zastavitelné plochy – stavebního bloku by uvedlo do souladu Metropolitní plán se skutečným staven, což by naplnilo deklarovaný cíl modernistické struktury. Výšková hladina má být určena na hodnotě 12 RNP nejenom z důvodu realizovaného Záměru, ale zejména z důvodu, že se jedná o solitérní stavbu (ne soustavu panelových domů), která tak má svou výškou navázat na sousední solitérní stavbu o podlažnosti 12 RNP.

K této věci Vlastník také uvádí, že v rámci řízení o Územním rozhodnutí byl posouzen stavebním úřadem soulad Záměru s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcími předpisy: *"novostavba navazuje na přiléhající okolní výstavbu. Stavba je situována v souvislé zástavbě bytových panelových domů. Kromě jedné nízké dvoupodlažní stavby umístěné na jihovýchodní hranici řešených pozemků jsou v blízkosti umístěné bytové domy s 12 nadzemními podlažími (jižně a východně od řešeného území). Lze tedy konstatovat, že navrhovaný objekt svojí výškou nijak nevybočuje vzhledem k okolní stávající zástavbě a přirozeně doplňuje vysokopodlažní zástavbu situovanou jižním a východním směrem od řešeného území."*

Jak tedy vyplývá ze samotného Územního rozhodnutí, Pozemky jsou zastavitelné a 12 nadzemních podlaží neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, ba naopak zajišťuje zachování dvou úrovně zástavby. Metropolitním plánem navržená výšková regulace Pozemků ve výši 6 RNP proto nevyužívá reálné možnosti a funkční určení území. V bezprostředním okolí Pozemků se nenacházejí chráněné panoramatické hodnoty ani jiná omezení a nedochází k přímému dotčení stávající obytné zástavby. Vyšší podlažnost je ověřitelná standardními podklady (dopravní a technická infrastruktura, hygienické limity, pohledové vztahy), jak prokazuje již povolený Záměr, současně ji lze v souladu s regulací Metropolitního plánu podmínit splněním dalších prvků, např. úpravou či doplněním veřejné infrastruktury a veřejných prostranství, aby byly dopady do území přiměřené.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva, omezuje využitelnost Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci dlouhodobě připravovaného Záměru, resp. jeho případných změn. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu plochy zařazení a hodnot RNP stanovených pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k okolní zástavbě.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Regulace zavedená Metropolitním plánem je nepřiměřená.

Regulací dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka s ohledem na možnost realizovat Záměr na Pozemcích a s ohledem na výšku ostatních staveb v území. Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace, neboť současný Územní plán umožňuje na Pozemcích realizovat Záměr, a to až do výšky stávající zástavby, což však Metropolitní plán zcela znemožňuje. Zároveň tento rozdíl není Metropolitním plánem nijak odůvodněn, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb.

Metropolitní plán je ve vztahu k Pozemku nepřiměřený, neboť z něho umístěním prvku „parku ve volné zástavbě“ vytváří pozemek nezastavitelný, a to i přesto, že se dnes jedná o pozemek zastavitelný. Metropolitní plán neodůvodňuje, z jakého důvodu je nutné v navrhovaném rozsahu udělat z pozemků zastavitelných pozemky nezastavitelné. Dle názoru Vlastníka je tento zásah neproporcionální s cílem zabránění nadměrné zástavby lokalit dnešních sídlišť, neboť zástavba na volných pozemcích mohla být limitována šetrnějším způsobem, a to například stanovením koeficientů nové zástavby, které by se vztahovali k celé lokalitě sídliště. Tím by bylo šetrně zajištěno, že by byla sídlištní struktura zahuštěna jen do přijatelné míry. Zároveň by nebyly apriori veškeré volné pozemky, které jsou dnes zastavitelné zahrnuty do kategorie nezastavitelných.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů. Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Jak vyplývá z citovaných rozhodnutí správních soudů, tak navržená regulace Pozemku není v souladu se zásadou přiměřenosti a jedná se tak o nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka.

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. **As 171/2018**, jednoznačně stanovil, že: „*Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.*“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Z původně zastavitelných Pozemků Vlastníka v zásadě nezastavitelné. Navíc tento svůj postup nijak neodůvodňuje a neposkytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je zařazení Pozemků do parků ve volné zástavbě a proč právě hodnota 6 RNP je nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu. Tuto změnu pojetí Pozemků Metropolitní plán činí i přesto, že k Pozemkům je vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Zásadu kontinuity tedy Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je potřeba i přes vydané Územní rozhodnutí zařadit Pozemek do kategorie *parku ve volné zástavbě* a dále z jakého důvodu je nutné nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující solitérní zástavbu. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně tak, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů v případě Záměru, respektive nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat daleko vyšší záměr srov. Příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Změna ve formě zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě, která nereflektuje

skutečný stav v území, jakož i vydané Územní rozhodnutí a zároveň neodpovídá současné regulaci je rovněž nepředvídatelná.

Výsledkem jsou tudíž změny, které neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

Obr. č. 4 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, na Pozemcích byl pravomocným Územním rozhodnutím povolen Záměr o 12 nadzemních podlažích. Metropolitní plán však nově mění regulaci přípustné výšky umísťovaných budov v dotčeném území, jakož i samotnou možnost umísťování bytových domů, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním.

Přitom jak změna výškové regulace, tak změna zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě, mají vliv na potenciál využitelnosti Pozemků. Jedná se tak bez pochyby o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury přitom zcela jasně vyplývá, že takovýto zásah musí být řádně odůvodněn. Musí být odůvodněna jeho přiměřenost k cíli sledovanému novou regulací, dále to, že nebylo možné zvolit jiné, méně invazivní řešení.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplývá z něj, proč je nezbytné umístit Pozemky do parku ve volné zástavbě, ani proč je právě hodnota 6 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit stávající využití území a dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace. Bez racionálního a ověřitelného vysvětlení působí Metropolitním plánem zavedená úprava nepřiměřeně.

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků v kombinaci s jejich zařazením do *parku ve volné zástavbě* za výrazný zásah do svého vlastnického práva, jenž povede k totální nepoužitelnosti Pozemku pro jakýkoliv stavební záměr, Metropolitní plán de facto degraduje vlastnické právo k Pozemku na úroveň tzv. holého vlastnictví, *nuda proprietate*. Takovýto zásah je za daného stavu, kdy regulace Metropolitního plánu umožňuje rozšiřování současné plochy již existujících panelových domů za zcela

nepřiměřený. Není možné, aby současná zástavba panelových domů byla rozšiřována až o 20 % jejich plochy, RPB, a neumožnila výstavbu i na jiných pozemcích určených dnes k zastavění. Metropolitní plán měl naopak stanovit pro všechny stejný přístup, a to stanovit koeficient maximálního následného zahuštění současné sídlištní zástavby, tento koeficient by byl ke všem vlastníkům v území spravedlivý s nediskriminační, neboť nyní vlastníkům panelových domů majetek neuvěřitelně zhodnocuje, zatímco vlastníkům ostatních pozemků a např. zpevněných ploch na nich jejich majetek zcela znehodnocuje, a to až na nulovou hodnotu z důvodu zařazení těchto pozemků do nezastavitelného území.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržené zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě i navržená výšková regulace se jeví jako nepřiměřená a diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nezákonnost.

Takto nastavená regulace tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému mj. pravomocným Územním rozhodnutím.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Vzhledem k Vlastníkem podniknutým krokům po nabytí právní moci Územního rozhodnutí v rámci přípravy realizace Záměru a zákonným lhůtám pro vydání povolení Záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákon lze předpokládat vydání povolení Záměru dříve, než nabude účinnosti Metropolitní plán.

Územní rozhodnutí tak představuje a povolení Záměru bude představovat **tzv. limit v území**. O limitech území přitom dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. **1 As 107/2012–139** platí: „*Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.*“

Z pohledu Vlastníka by proto bylo efektivnější, kdyby zpracovatel Metropolitního plánu respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány buď s představiteli samosprávy nebo s příslušnými orgány územního plánování a stavebními úřady. Tímto postupem by byla zajištěna lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu a předešlo by se také zbytečným nepřiměřeným zásahům do vlastnických práv.

5) Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník disponuje pravomocným Územním rozhodnutím ve vztahu k Záměru. Přejetí regulace v podobě zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě a do plochy maximálně přípustné výšky zástavby 6 RNP však zasahuje do legitimního očekávání Vlastníka, že nově schvalovaná územně plánovací dokumentace – Metropolitní plán bude v souladu se starší, resp. předchozí územně plánovací dokumentací, a to jednak s ohledem na požadavek kontinuity územně plánovací dokumentace, a dále především z důvodu, aby bylo možno bez problému provádět změny současných staveb, eventuálně nahrazovat současné stavby bez obtíží obdobnými stavbami novými.

V této souvislosti Vlastník podotýká, že si je vědom regulativu v čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Nicméně tento regulativ neumožňuje zcela měnit podobu nové budovy při zachování její výšky. Důvodem je, že je nutné zachovat i její RPB, takže není možné navýšit RPB při zachování HPP a vytvoření jiných výškových prvků. Omezení výškové hladiny na Pozemcích tak skutečně představuje zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mu do budoucna neumožňuje navržení parametricky odlišné budovy, a to i v případě zachování již dosažené výškové hladiny.

III. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby celá plocha Pozemků byla zařazena do ploch zastavitelných – stavební blok a plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 12, a to z důvodu respektování stávajícího Územního plánu a současné maximální výšky staveb dle PSP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní

urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030655

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2141

Podatel | **Osmá Nemovitostní s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUM3A

Identifikátor podání Portálu Pražana | swwr3bbs

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Úprava výškové regulace v lokalitě 503 / Sídliště Černý Most

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje upravit vybraná pole výškové regulace Pozemků (tj. parc. č. 221/801, 232/693, 232/698, 232/699 a parc. č. 232/701, vše v k. ú. Černý most) a řešeného území v lokalitě 503 / Sídliště Černý Most dle přiloženého výkresu tak, aby došlo k dílčímu navýšení maximálně přípustné výšky zástavby v rozsahu Pozemků z hodnoty 6 RNP na hodnotu minimálně 12 RNP.

Obr. č. 2 – návrh úpravy výškové regulace

Odůvodnění

Odůvodnění návrhu změn Metropolitního plánu

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost Osmá nemovitostní s.r.o., IČO: 221 85 208, se sídlem Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 221/801, 232/693, 232/698, 232/699 a parc. č. 232/701, vše v k. ú. Černý most, zapsané na listu vlastnictví č. 6383 („**Pozemky**“). Vlastník na Pozemcích hodlá realizovat záměr v podobě bytový dům s názvem „**Bytový dům Ocelkova na pozemcích p. č. 232/693; 232/701; 221/801**“ („**Záměr**“).

K Záměru bylo vydáno Úřadem městské části Praha 14, odbor výstavby dne 21. 3. 2025 územní rozhodnutí sp. zn. UMCP14/24/34665/OV/BOLL, č. j. UMCP14/25/49648/OV/BOLL, které nabylo právní moci dne 18. 4. 2025 („**Územní rozhodnutí**“). Záměr počítá s výstavbou bytového domu s 11 nadzemními a 2 podzemními podlažími.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nezohledňuje pravomocné Územní rozhodnutí a nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a považuje navrženou regulaci za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. **Vlastník proto** v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů **námítky k Metropolitnímu plánu**.

B: Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky vlastníka do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 3) s hlavním způsobem využití jako: *„Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.“*

Nynější návrh Metropolitního plánu se však v této části od Územního plánu významně odchyluje, když v důsledku zvoleného zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka, neboť takové vymezení snižuje využitelnost Pozemků, neboť Metropolitním plánem je park ve volné zástavbě vymezen jako: *„[...] nezastavěná zpravidla veřejně přípustná část stavebního bloku v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. [...] V parku ve volné zástavbě je přípustné umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu. Dále je přípustné umísťování budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě.“*

Metropolitní plán tak bez věcného zdůvodnění vyvolává neodůvodněný zásah do legitimního očekávání Vlastníka, ohrožuje kontinuitu a rozvoj území, a to za situace kdy Vlastník již do přípravy aktuálního rozvoje v území (Pozemků) vynaložil podstatné finanční i personální prostředky. Stávající stav je přitom již schválen pravomocným Územním rozhodnutím. Navrhovaná úprava uvede

grafickou část Metropolitního plánu do souladu nejen s Územním plánem, ale i Územním rozhodnutím.

Obr. č. 3 – stávající vymezení funkční plochy v Územním plánu

Krycí list lokality 503 / Černý most uvádí, že cílem je: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Černý Most se strukturou modernistickou. Lokalita Sídliště Černý Most je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality [...].*“ Zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě a stanovení převažující výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 6 tomuto cíli však neodpovídá. V bezprostředním okolí Záměru se nachází jednak zastavitelné pozemky a tyto pozemky jsou zařazeny do rastru s hodnotou 12 RNP, současně na Pozemcích byl pravomocným Územním rozhodnutím povolen Záměr, který jak již bylo uvedeno v části vyjádření, počítá s výstavbou 12 nadzemních podlaží.

Výšková regulace Metropolitního plánu tak neodpovídá stavu v území. Maximální podlažnost 6 RNP a zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zachovat prostorové uspořádání a rozvíjet charakteristické prvky, zejména v návaznosti na povolený Záměr a zástavbu v bezprostřední blízkosti Pozemků. Vlastník zdůrazňuje, že na protější straně ulice Ocelkova se nachází linie zástavby panelových domů, na kterou však na straně Záměru žádná zástavba nenavazuje, jak je tomu běžné dále podél ulice Ocelkova, kdy zastavěné bloky panelových bloků na sebe rovnoběžně navazují. Umístění Pozemku do zastavitelného bloku tak splní cíl regulace, a to dotvoření zástavby, neboť dojde k navázání na protější zastavěný blok.

Dále Vlastník uvádí, že Modernistická struktura předpokládá ustálenou výškovou regulaci, která má zpravidla dvě úrovně, přičemž vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály občanské vybavenosti. Navýšení výškové regulace pro Pozemky by zajistilo naplnění pravidla dvou úrovní v území a vymezení Pozemků jako zastavitelné plochy – stavebního bloku by uvedlo do souladu Metropolitní plán se skutečným staven, což by naplnilo deklarovaný cíl modernistické struktury. Výšková hladina má být určena na hodnotě 12 RNP nejenom z důvodu realizovaného Záměru, ale zejména z důvodu, že se jedná o solitérní stavbu (ne soustavu panelových domů), která tak má svou výškou navázat na sousední solitérní stavbu o podlažnosti 12 RNP.

K této věci Vlastník také uvádí, že v rámci řízení o Územním rozhodnutí byl posouzen stavebním úřadem soulad Záměru s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcími předpisy: *"novostavba navazuje na přiléhající okolní výstavbu. Stavba je situována v souvislé zástavbě bytových panelových domů. Kromě jedné nízké dvoupodlažní stavby umístěné na jihovýchodní hranici řešených pozemků jsou v blízkosti umístěné bytové domy s 12 nadzemními podlažími (jižně a východně od řešeného území). Lze tedy konstatovat, že navrhovaný objekt svojí výškou nijak nevybočuje vzhledem k okolní stávající zástavbě a přirozeně doplňuje vysokopodlažní zástavbu situovanou jižním a východním směrem od řešeného území."*

Jak tedy vyplývá ze samotného Územního rozhodnutí, Pozemky jsou zastavitelné a 12 nadzemních podlaží neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, ba naopak zajišťuje zachování dvou úrovně zástavby. Metropolitním plánem navržená výšková regulace Pozemků ve výši 6 RNP proto nevyužívá reálné možnosti a funkční určení území. V bezprostředním okolí Pozemků se nenacházejí chráněné panoramatické hodnoty ani jiná omezení a nedochází k přímému dotčení stávající obytné zástavby. Vyšší podlažnost je ověřitelná standardními podklady (dopravní a technická infrastruktura, hygienické limity, pohledové vztahy), jak prokazuje již povolený Záměr, současně ji lze v souladu s regulací Metropolitního plánu podmínit splněním dalších prvků, např. úpravou či doplněním veřejné infrastruktury a veřejných prostranství, aby byly dopady do území přiměřené.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva, omezuje využitelnost Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci dlouhodobě připravovaného Záměru, resp. jeho případných změn. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu plochy zařazení a hodnot RNP stanovených pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k okolní zástavbě.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Regulace zavedená Metropolitním plánem je nepřiměřená.

Regulací dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka s ohledem na možnost realizovat Záměr na Pozemcích a s ohledem na výšku ostatních staveb v území. Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace, neboť současný Územní plán umožňuje na Pozemcích realizovat Záměr, a to až do výšky stávající zástavby, což však Metropolitní plán zcela znemožňuje. Zároveň tento rozdíl není Metropolitním plánem nijak odůvodněn, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb.

Metropolitní plán je ve vztahu k Pozemku nepřiměřený, neboť z něho umístěním prvku „parku ve volné zástavbě“ vytváří pozemek nezastavitelný, a to i přesto, že se dnes jedná o pozemek zastavitelný. Metropolitní plán neodůvodňuje, z jakého důvodu je nutné v navrhovaném rozsahu udělat z pozemků zastavitelných pozemky nezastavitelné. Dle názoru Vlastníka je tento zásah neproporcionální s cílem zabránění nadměrné zástavby lokalit dnešních sídlišť, neboť zástavba na volných pozemcích mohla být limitována šetrnějším způsobem, a to například stanovením koeficientů nové zástavby, které by se vztahovali k celé lokalitě sídliště. Tím by bylo šetrně zajištěno, že by byla sídlištní struktura zahuštěna jen do přijatelné míry. Zároveň by nebyly apriori veškeré volné pozemky, které jsou dnes zastavitelné zahrnuty do kategorie nezastavitelných.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů. Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Jak vyplývá z citovaných rozhodnutí správních soudů, tak navržená regulace Pozemku není v souladu se zásadou přiměřenosti a jedná se tak o nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka.

2) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, kteřé respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „*Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.*“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Z původně zastavitelných Pozemků Vlastníka v zásadě nezastavitelné. Navíc tento svůj postup nijak neodůvodňuje a neposkytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je zařazení Pozemků do parků ve volné zástavbě a proč právě hodnota 6 RNP je nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu. Tuto změnu pojetí Pozemků Metropolitní plán činí i přesto, že k Pozemkům je vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Zásadu kontinuity tedy Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je potřeba i přes vydané Územní rozhodnutí zařadit Pozemek do kategorie *parku ve volné zástavbě* a dále z jakého důvodu je nutné nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující solitérní zástavbu. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně tak, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů v případě Záměru, respektive nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat daleko vyšší záměr srov. Příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Změna ve formě zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě, která nereflektuje

skutečný stav v území, jakož i vydané Územní rozhodnutí a zároveň neodpovídá současné regulaci je rovněž nepředvídatelná.

Výsledkem jsou tudíž změny, které neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

Obr. č. 4 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, na Pozemcích byl pravomocným Územním rozhodnutím povolen Záměr o 12 nadzemních podlažích. Metropolitní plán však nově mění regulaci přípustné výšky umísťovaných budov v dotčeném území, jakož i samotnou možnost umísťování bytových domů, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním.

Přitom jak změna výškové regulace, tak změna zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě, mají vliv na potenciál využitelnosti Pozemků. Jedná se tak bez pochyby o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury přitom zcela jasně vyplývá, že takovýto zásah musí být řádně odůvodněn. Musí být odůvodněna jeho přiměřenost k cíli sledovanému novou regulací, dále to, že nebylo možné zvolit jiné, méně invazivní řešení.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplývá z něj, proč je nezbytné umístit Pozemky do parku ve volné zástavbě, ani proč je právě hodnota 6 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit stávající využití území a dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace. Bez racionálního a ověřitelného vysvětlení působí Metropolitním plánem zavedená úprava nepřiměřeně.

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků v kombinaci s jejich zařazením do *parku ve volné zástavbě* za výrazný zásah do svého vlastnického práva, jenž povede k totální nepoužitelnosti Pozemku pro jakýkoliv stavební záměr, Metropolitní plán de facto degraduje vlastnické právo k Pozemku na úroveň tzv. holého vlastnictví, *nuda proprietaria*. Takovýto zásah je za daného stavu, kdy regulace Metropolitního plánu umožňuje rozšiřování současné plochy již existujících panelových domů za zcela

nepřiměřený. Není možné, aby současná zástavba panelových domů byla rozšiřována až o 20 % jejich plochy, RPB, a neumožnila výstavbu i na jiných pozemcích určených dnes k zastavění. Metropolitní plán měl naopak stanovit pro všechny stejný přístup, a to stanovit koeficient maximálního následného zahuštění současné sídlištní zástavby, tento koeficient by byl ke všem vlastníkům v území spravedlivý s nediskriminační, neboť nyní vlastníkům panelových domů majetek neuvěřitelně zhodnocuje, zatímco vlastníkům ostatních pozemků a např. zpevněných ploch na nich jejich majetek zcela znehodnocuje, a to až na nulovou hodnotu z důvodu zařazení těchto pozemků do nezastavitelného území.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržené zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě i navržená výšková regulace se jeví jako nepřiměřená a diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nezákonnost.

Takto nastavená regulace tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému mj. pravomocným Územním rozhodnutím.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Vzhledem k Vlastníkem podniknutým krokům po nabytí právní moci Územního rozhodnutí v rámci přípravy realizace Záměru a zákonným lhůtám pro vydání povolení Záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákon lze předpokládat vydání povolení Záměru dříve, než nabude účinnosti Metropolitní plán.

Územní rozhodnutí tak představuje a povolení Záměru bude představovat **tzv. limit v území**. O limitech území přitom dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. **1 As 107/2012–139** platí: „*Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.*“

Z pohledu Vlastníka by proto bylo efektivnější, kdyby zpracovatel Metropolitního plánu respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány buď s představiteli samosprávy nebo s příslušnými orgány územního plánování a stavebními úřady. Tímto postupem by byla zajištěna lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu a předešlo by se také zbytečným nepřiměřeným zásahům do vlastnických práv.

5) Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník disponuje pravomocným Územním rozhodnutím ve vztahu k Záměru. Přejetí regulace v podobě zařazení Pozemků do parku ve volné zástavbě a do plochy maximálně přípustné výšky zástavby 6 RNP však zasahuje do legitimního očekávání Vlastníka, že nově schvalovaná územně plánovací dokumentace – Metropolitní plán bude v souladu se starší, resp. předchozí územně plánovací dokumentací, a to jednak s ohledem na požadavek kontinuity územně plánovací dokumentace, a dále především z důvodu, aby bylo možno bez problému provádět změny současných staveb, eventuálně nahrazovat současné stavby bez obtíží obdobnými stavbami novými.

V této souvislosti Vlastník podotýká, že si je vědom regulativu v čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Nicméně tento regulativ neumožňuje zcela měnit podobu nové budovy při zachování její výšky. Důvodem je, že je nutné zachovat i její RPB, takže není možné navýšit RPB při zachování HPP a vytvoření jiných výškových prvků. Omezení výškové hladiny na Pozemcích tak skutečně představuje zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mu do budoucna neumožňuje navržení parametricky odlišné budovy, a to i v případě zachování již dosažené výškové hladiny.

III. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby celá plocha Pozemků byla zařazena do ploch zastavitelných – stavební blok a plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 12, a to z důvodu respektování stávajícího Územního plánu a současné maximální výšky staveb dle PSP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní

podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030661

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2142

Podatel | **PAVLÍK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OS6

Identifikátor podání Portálu Pražana | sxyz4cxg

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | trasa železničního tunelu pod Hybsmanovou vilou

Vyjádření

Navrhovaný železniční tunel vede přímo pod naším rodinným domem. Navrhovaná trasa omezuje vlastnická práva a možné bezpečnostní rizika z poruch domu při stavbě tunelu.

Odůvodnění

Během stavby bude podloží našeho domu narušeno jak vibračními účinky tak akustickými účinky z ražení tunelu. Mohlo by dojít k ke statickým poruchám. Na zadní části parcely máme v planu vystavět rodinný dům. Dále z důvodů energetické náročnosti stávajícího domu plánujeme zemní vrtý pro instalaci tepelného čerpadla. Původní historická trasa vedení tunelu byla uvažována v trase stávající železniční trasy do Kladna a zdála se logickou trasou nikoho neomezující v jeho právech a bezpečnosti během stavby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení koridoru pro železniční trať 630/-/8 vychází z nadřazené dokumentace a ze studie proveditelnosti, která prověřila její trasování i základní technické řešení. Rozsah koridoru a předpokládaný způsob vedení, včetně tunelových úseků, odpovídají úrovni MPP a jsou v souladu s nadřazenými dokumentacemi. Konkrétní technické řešení a způsob výstavby přesahují podrobnost územního plánu a budou řešeny v navazujících stupních projektové přípravy. Na podobě stavby v úrovni MPP ale existuje shoda, což dokládá opakovaná

úprava koridoru v nadřazené dokumentaci - MPP v území nevymezuje nový koridor, ale upřesňuje existující koridor ze ZÚR. Záměr má celostátní význam - ekologické napojení letiště - a je podrobně technicky prověřen. Dopad na stávající zástavbu bude tunelovým vedením minimalizován. Veškerá nová zástavba i umísťovaná zařízení musí vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu respektovat a navržené záměry neblokovat (včetně realizace a provozu). Zvláště pak s ohledem na význam železniční trati definovaný nadřazenou dokumentací.

Námítka

ID 3030665

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2144

Podatel | **BURČEK JAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAIM

Identifikátor podání Portálu Pražana | t2ih4yiv

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti NEZASTAVITELNÉMU způsobu využití lokality
901 / Kyje – Horní Počernice

Vyjádření

Námítku podává vlastník pozemků zapsaných na listu vlastnictví
č.1486 v katastrálním území Dolní Počernice [629952], které zahrnují

- pozemek parc.č. 1435/8 (orná půda, 10.060 m2)
- pozemek parc.č. 1439/2 (vodní plocha, 478 m2)
- pozemek parc.č. 1439/8 (vodní plocha, 45 m2)
- pozemek parc.č. 1439/9 (vodní plocha, 54 m2)
- pozemek parc.č. 1439/11 (vodní plocha, 463 m2)

Pozemky jsou fyzicky součástí golfového areálu Golf Resort Black
Bridge. Největší pozemek parc. č. 1435/8 se v současném územním
plánu se nachází ve 3 funkčních plochách:

- LR lesní porosty (4.063 m)
- ZMK zeleň městská a krajinná (3.102 m2)
- plocha SO2 golfová hřiště s výměrou (2.895 m2).

Nemovitosti nabyt vlastníkem pozemku s úmyslem rozvíjet je
v součinnosti s okolním golfovým hřištěm, konkrétně za účelem
umístění malého ubytovacího zařízení, služby, plošného zařízení
technické infrastruktury, parkovacích a odstavné plochy se zelení,
komunikace vozidlové – pro uspokojení potřeb souvisejících
s hlavním a přípustným využitím, tzn. golfového hřiště. Za tím účelem

již podnikl kroky vedoucí k přípravě dokumentace pro povolení záměru.

V návrhu Metropolitního plánu se v grafické části navrhuje změna způsobu využití pozemků vlastníka na **Parkové sportoviště - Krajinné rozhraní**, a jsou součástí lokality "901/Kyje – Horní Počernice", se způsobem využití definovaným jako "**Nezastavitelná rekreační lokalita**". Podle její definice v textové části návrhu MP by záměr vlastníka pozemku nebyl možný, protože nesplňuje podmínky pro umisťování budov - malé ubytovací zařízení by nebylo přípustné.

Požadujeme proto změnu ve způsobu využití lokality na "**Zastavitelná rekreační lokalita**" **podle článku 64 textové části**, *v níž je přípustné provádět změny v území, včetně umisťování budov a jiných staveb, pro městské parky, rekreaci a sport.*

Stávající kód lokality: N(15)R(T)

Požadovaný kód lokality: Zn(15)R(T)

Odůvodnění

Navrhovaný nestavební charakter lokality vnímá vlastník jako diskriminační s ohledem na skutečnost, že okolní pozemky golfového hřiště – ačkoliv po celou dobu trvání územního plánu identické – příležitost k výstavbě malých ubytovacích zařízení podle stávajícího územního plánu dostaly a byly realizovány, zatímco vlastník těchto pozemků má být o tuto možnost krácen, a bez uvedení důvodu.

Současně je nelogické, aby pozemky s areálem golfového hřiště – které zahrnují i pozemky vlastníka ležící i v "nezastavitelných" plochách LR a ZMK (tedy v rozporu se stávajícím územním plánem) – byly nově celkově definovány jako nezastavitelné, když dnes se na nich nachází zkolaudovaná stavba golfového hřiště ((komplexní inženýrské dílo s terénními úpravami, inženýrskými sítěmi a pozemními stavbami).

V případě schválení Metropolitní plánu bez požadovaných změn vlastníkově vznikne významná materiální škoda v podobě nákladů na pořízení pozemků (v dobré víře jejich budoucího rozvoje), a nákladů na přípravu povolení záměru.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pokud se v území nachází záměr, pro který je zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné využít článek textové části návrhu MPP č. 167 - Nedokončené záměry.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně

provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030671

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2146

Podatel | **HLAVIČKA JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BNE

Identifikátor podání Portálu Pražana | t36fyikp

Lokalita | 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování napojení ul. U trati do ul. V Korytech pro automobilovou dopravu

Vyjádření

Žádám do Metropolitního plánu Praha v rámci lokality 079 / V Korytech - Transformační plocha 411/079/2398 výslovně zapracovat zachování průjezdnosti ulic U trati podél původní zrušené trasy železniční tratě 221 směrem do ulice V Korytech pro automobilovou dopravu.

Odůvodnění

Jako vlastník dvou řadových garáží bez čp./če. na pozemcích 427/6 a 427/8 vedených na LV č. 12918, dále bytové jednotky č. 534/11 v domě na adrese Kruhová 534/14 vedené na LV č. 5700 a jako spoluvlastník bytové jednotky č. 3419/552 v bytovém domě na adrese U hranic 3419/12 vedené na LV č. 18902 (jako společný zástupce i za druhého spoluvlastníka této jednotky), vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha, podávám výše uvedenou námitku k návrhu Metropolitního plánu Praha s následujícím odůvodněním.

Městská Část Praha 10 si v roce 2018 nechala vypracovat urbanistickou studii celé lokality Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice, kde navrhovala mj. zaslepení ul. U trati na této straně a naopak její napojení směrem na Bohdalec. Na základě této urbanistické studie podala již v minulých letech komplexní připomínky k předchozím verzím návrhu Metropolitního plánu Praha. V rámci této urbanistické studie bylo zamýšleno mj. zaslepení ul. U trati na této straně pro automobilovou dopravu a naopak její napojení směrem na Bohdalec, což by silně zkomplikovalo obslužnost lokality ze zbylé části Strašnic a také by znemožnilo napojení na páteřní komunikaci Jižní spojka prostřednictvím ulice V Korytech. Tímto zaslepením by se výrazně zhoršila vzájemná dopravní obslužnost nemovitostí, které vlastním.

S tímto záměrem MČ Praha 10 zaslepení ul. U trati zásadně nesouhlasím, vzhledem k tomu že užívám všechny výše uvedené nemovitosti, které obsluhuji automobilem. Požaduji výslovně zanést stávající dopravní napojení ulicí U trati do ulice V Korytech pro automobilovou dopravu do návrhu Metropolitního plánu Praha a také do příslušných urbanistických studií, které budou na vydání Metropolitního plánu Praha v budoucnu navazovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Metropolitní plán je koncepční nástroj územního plánování, jehož účelem je zejména stanovení základní urbanistické koncepce, uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a vymezení hlavních dopravních (i technických) koridorů. Neřeší však detailní organizaci dopravy na jednotlivých komunikacích, což je např. i zachování průjezdnosti konkrétní ulice.

Otázky průjezdnosti konkrétními ulicemi spadají do oblasti místní úpravy provozu na pozemních komunikacích, což představuje nepřiměřenou podrobnost, která přesahuje rámec územního plánování.

Urbanistická studie Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávaná Městskou částí Praha 10, byla překonána Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025), která je nejnovějším podkladem zpracovaným v daném území. Tato urbanistická studie explicitně neuvádí zaslepení ulice U Trati a ve svých výstupech ji značí jako obousměrnou obslužnou komunikaci.

V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Součástí územní studie bude detailní posouzení dopravní infrastruktury (s ohledem na měřítko ÚS) a jedním z grafickým výstupů bude i výkres dopravní infrastruktury.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo

územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030674

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2148

Podatel | **NEUMAJER PŘEMYSL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP6Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | t4v89j66

Lokalita | 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - Beránecká

Vyjádření

Beránek otočka MHD

Žádám o vyjmutí této parcely č. 2059/2 v kú Modřany z lokality "976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka" a umožnění výstavby komerční vybavenosti tzn. zahrnutí do zastavitelné oblasti např. jako lokalita pro výstavbu ČS PHM, prodejních služeb, zahradnictví atd..

Odůvodnění

Pozemek byl původně určen jako Izolační zeleň. Tato funkce ztratila svou hodnotu po vybudování protihlukové a opěrné stěny na sousedním pozemku s bytovými domy. Zároveň je z ostatních stran obklopen frekventovanou komunikací a jeho využití jako pastviny není pravděpodobné. Naopak současné využití IZ by umožňovalo výstavbu např. ČS PHM. Změna užití navržená v MP tak významně znehodnotí hodnotu pozemku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch

a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030675

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2148

Podatel | **NEUMAJER PŘEMYSL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP6Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | t4v89j66

Lokalita | 395

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka Na Cimbále

Vyjádření

Na Cimbále - obytné území

Jako majitel pozemků č. 1832/5, 1832/4 a 1832/3 žádám o vyjmutí těchto pozemků z transformačního a rekreačního území a zařazení do části umožňující výstavbu rodinných domů.

Jedná se o možnost dostavět uliční řadu rodinných domů. Tato změna již byla jednou odsouhlasena a zahrnuta v územním plánu, který byl následně zrušen.

Odůvodnění

Jedná se o pozemky historicky vlastněné naší rodinou, které byly již od rozparcelování na stavební pozemky v 30 letech 20 století, určené k zastavění potomky původního vlastníka, mého dědečka. V 90 letech tyto pozemky spadly do rekreační plochy při vstupu do Modřanské rokle, byť se dlouhodobě počítalo s možností dostavět uliční řadu ulice Na Cimbále. Nebyť období nesvobody, nebyla by změna na sportoviště nikdy provedena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava maximální zastavěnosti, tj. nikoliv úprava způsobu využití na obytné, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030676

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2149

Podatel | **FORMÁNKOVÁ ELEONORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY716Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | t4xwix5x

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dobrý den,

Jsem spoluvlastníkem pozemků parc.č. 310 a 311 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, jsou tyto pozemky zařazeny v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemků parc.č. 310 a 311 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění:

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy jsou také pozemky parc.č.310 a 311 v k.ú. Točná, jichž jsem spoluvlastníkem.

Moje námítka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

Zdravím

Odůvodnění

Dobrý den,

Jsem spoluvlastníkem pozemků parc.č. 310 a 311 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, jsou tyto pozemky zařazeny v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemků parc.č. 310 a 311 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění:

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy jsou také pozemky parc.č.310 a 311 v k.ú. Točná, jichž jsem spoluvlastníkem.

Moje námitka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

Zdravím

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030679

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2150

Podatel | **KŘESADLO TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G5X

Identifikátor podání Portálu Pražana | t5h3sqtr

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti navržení v metropolitního plánu ZO Červený vrch

Vyjádření

Námítka proti navržení v metropolitního plánu ZO Červený vrch.

Vznáším tedy námítku proti navrženému řešení a požaduji, aby byla zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, ve které vlastním zahrádku a také podíl na společných pozemcích, byla vedena jako plocha „zastavitelná nestavební“ (shodně jako tomu je u ZO Jenerálka, Praha 6).

Odůvodnění

Dobrý den,

jako majitel zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č. 1271/23) jsem dotčen návrhem řešení v Metropolitním plánu.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná přírodní“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „zastavitelná nestavební“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme požaduji změnu na status „zastavitelná nestavební“, abychom zde mohli zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek, resp. domek na nářadí apod.

Nerozumím, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské osady na území stejné městské části měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně. Navržené řešení považuji za diskriminační.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030682

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2151

Podatel | **SIMPLY HOLEŠOVICE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTU1D

Identifikátor podání Portálu Pražana | t5jib4js

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 070/Nové Bubny – námítka k článku 103 Pravidla pro dominanty

Vyjádření

Nesouhlasíme s ustanovením článku 103, odst. 1, které stanoví: „Na území památkových rezervací a památkových zón se ustanovení písm. a) a b) nevztahuje.“

Odůvodnění

Připomínkováná regulace by znemožnila realizaci architektonické dominanty, která je navržena v Územní studii Holešovice Bubny-Zátory.

Z tohoto důvodu nesouhlasíme s aplikací obecného pravidla na konkrétní záměr, jenž vychází z uvedené územní studie, a který byl kladně projednán dne 3.9.2020 na 162. zasedání Sboru expertů OPP MHMP. Předmětný projekt byl rovněž předjednán s příslušnými dotčenými orgány. Připomínkováná regulace by znemožnila jeho realizaci v projednaném rozsahu a s kapacitou zástavby, kterou vlastník pozemků předpokládá na základě Územní studie.

Dále upozorňujeme, že navrhovaná hmota dle architektonické studie, vycházející z Územní studie Holešovice Bubny-Zátory, výškově reaguje na charakter sousední zástavby, a to nejen na objekty v ulici U Výstaviště, ale i v přilehlé ulici Strojnická. Přirozeně vznikající dominanta na nároží veřejného prostoru čtvrtové ulice Bubenská, kterou předpokládá rovněž Územní studie Holešovice Bubny-Zátory, by tak nemohla být realizována.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že území lokality 070 / Nové Bubny bylo ve vysoké míře podrobnosti a komplexnosti prověřeno v rámci územní studie Holešovice – Bubny-Zátory, která prošla v roce 2019 rovněž veřejným projednáním, byla obsáhle připomínkována i ze strany městských částí a všechny připomínky byly vyhodnoceny, případně také zapracovány. Územní studie byla následně v roce 2020 schválena jako podklad pro změny platné územně plánovací dokumentace a ZHMP v témže roce schválilo návrh na pořízení komplexní změny ÚP SÚ v návaznosti na tuto územní studii. Jedná se o pořizovanou změnu ÚP SÚ č. Z 3822 Územní studie Bubny-Zátory a další související změny. Podoba lokality v MPP, koncepce vymezení transformačních a dalších ploch a konkrétní regulace, a to i výšková, jsou tedy výsledkem dlouhodobého a kontinuálního procesu.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030680

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2151

Podatel | **SIMPLY HOLEŠOVICE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTU1D

Identifikátor podání Portálu Pražana | t5jib4js

Lokalita | 028, 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 070/Nové Bubny – námítka k výškové regulaci

Vyjádření

Požadujeme navýšení podlažnosti v rámci připomínkovaného čtverce výškové regulace, a to z původně navrhovaných 6 na 8.

Odůvodnění

Navrhovaná podlažnost 6 není v souladu s Územní studií Holešovice Bubny-Zátory a je v rozporu se závěry jednání s MČ Praha 7 a Sborem expertů.

Podlažnost stanovená Metropolitním plánem by v dané lokalitě vedla k neopodstatněné ztrátě kapacity HPP na stavebních pozemcích.

Na základě vypracované architektonické studie, která vychází z Územní studie Holešovice Bubny-Zátory, a která byla kladně předjednána i s příslušnými dotčenými orgány, vlastníkem pozemků předpokládá určitou kapacitu zástavby, kterou by při výškové regulaci dle Metropolitního plánu nebylo možné fyzicky realizovat. Na základě této studie je již povolena a realizovaná 1. etapa záměru.

Dále upozorňujeme, že uvedená architektonická studie byla dne 3.9.2020 předložena na 162. zasedání Sboru expertů OPP MHMP, přičemž navrhovaná podlažnost nebyla ze strany členů Sboru expertů připomínkována ani rozporována. Studie je současně přílohou podepsané Smlouvy o spolupráci s MČ Praha 7 ze dne 15.2.2022, přičemž navrhovaná podlažnost budoucí zástavby dle této studie je v souladu s požadavky MČ Praha 7.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, které byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava koridoru železniční trati včetně předmětné veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030681

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2151

Podatel | **SIMPLY HOLEŠOVICE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTU1D

Identifikátor podání Portálu Pražana | t5jib4js

Lokalita | 070, 706

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 070/Nové Bubny – námítka ke stabilizovanému území

Vyjádření

Požadujeme vyčlenění pozemků společnosti, včetně sousedních pozemků v daném území, v rozsahu uvažovaném Územní studií Holešovice – Bubny – Zátory a následnou změnou Územního plánu Z 3822, ze stabilizované plochy do nové samostatné transformační lokality. Současně požadujeme stanovení parametrů využití a zastavěnosti odpovídající charakteru dané lokality a respektující Územní studii Holešovice Bubny-Zátory.

Odůvodnění

Na předmětné pozemky byla zpracována architektonická studie, která plně respektuje Územní studii Holešovice – Bubny – Zátory, a která byla projednána dne 3.9.2020 na 162. zasedání Sboru expertů OPP MHMP. Tato studie je současně přílohou podepsané Smlouvy o spolupráci s MČ Praha 7 ze dne 15.2.2022.

Dále zdůrazňujeme, že uvedená studie byla kladně předjednána s relevantními dotčenými orgány. Na jejím základě byla již povolena a realizována 1. etapa záměru.

Ponechání pozemků ve stabilizovaném území by mělo za následek zastavení projekčních prací na plánovaném záměru a nutnost kompletního přepracování projektu z důvodu nemožnosti realizovat záměr s uvažovanou podlažností, neboť ve stabilizovaných plochách je možno navrhovat novou zástavbu pouze ve vztahu ke stávající okolní zástavbě.

Upozorňujeme, že navrhovaná hmota dle architektonické studie, vycházející z Územní studie Holešovice Bubny-Zátory, výškově

reaguje na sousední zástavbu v území, a to nejen na objekty v ulici U Výstaviště, ale i v přilehlé ulici Strojnická.

Dodržení zásad pro umísťování nových staveb ve stabilizovaném území, kdy se plánovaná zástavba musí vztahovat k okolní zástavbě (tj. podlažnost pro řešené pozemky by činila 4NP), by mělo za následek výrazné zvýšení zastavěnosti pozemku pro dosažení předpokládané kapacity HPP. Taková míra zastavěnosti proluky však generuje hmoty, které neumožní dodržet legislativní a technické požadavky pro navrhování staveb (např. denní osvětlení, zastínění okolních staveb). Z uvedeného vyplývá, že na předmětných pozemcích nebude fyzicky možné dosáhnout předpokládané kapacity území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenými úpravami, které byly předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména úprava hranic lokalit Nové Bubny a Výstaviště a vymezení náměstí, tj. nikoliv vymezení transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3030684

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2152

Podatel | **Property Sokolovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3X3

Identifikátor podání Portálu Pražana | t87278rm

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní K Moravině 025

Vyjádření

Souhlasná námítka: Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích – 6 NP resp. 8 NP a využitím ploch jako stabilizované území občanské vybavenosti, značenou bodem a plochou.

Odůvodnění

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť. V lokalitě připravujeme další rozvoj Polikliniky, pro níž zpracováváme studii v souladu s novým metropolitním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou připomínku s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání.

Námítka

ID 3030700

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2155

Podatel | **ZINOVEVA VALERIIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02DP3

Identifikátor podání Portálu Pražana | tacd3ge9

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námítky proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který nově zařazuje pozemek v lokalitě Hrdlořezy - přírodní park Smetanka do transformační plochy 411/201/2024 o rozloze 17 395 m²

Vyjádření

Podle § 52 odst. (2) a (3) zákona č. 183/2006 Sb. (ve znění platném ke dni účinnosti této změny) jsem „vlastníkem staveb a pozemků dotčených návrhem řešení“, jelikož:

- Můj pozemek přímo sousedí s předmětnou plochou v katastrálním území Hrdlořezy (pozemek parc. Č165/6).
- Plánovaná změna v této lokalitě by významně ovlivnila můj pozemek po stránce dopravní, environmentální, kapacit občanské vybavenosti a celkové kvality bydlení.

Podávám tímto námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který nově zařazuje pozemek v lokalitě Hrdlořezy / přírodní park Smetanka do transformační plochy 411/201/2024 o rozloze 17 395 m², s následujícími navrženými regulativy.

- Z_{max} (max. zastavěnost budovami): 50 %
- Z_z (základní zastavěnost budovami): 20 %
- V_z (koeficient základní podlažnosti): 3,0
- Výšková regulace: 2–4 nadzemní podlaží (RNP)

Tento návrh představuje dramatické navýšení intenzity možné zástavby v dosud přírodně hodnotném území přírodního parku Smetanka a v rozporu s realitou a ekologickou hodnotou lokality počítá s urbanizací, která ohrožuje chráněné živočišné druhy, ekologické vazby a krajinnou stabilitu.

Současně uvádím, že můj byt, a předzahrádka, situované v bytovém domě 404/6 v ulici Mezilehlá bezprostředně sousedí s daným územím, a navržená zástavba by zásadně snížila kvalitu bydlení, zvýšila hluk, prašnost, dopravní zátěž a vedla ke znehodnocení mé nemovitosti.

1. Rozpor transformace s ochranou přírody (§ 4, § 5, § 45i, § 56 zákona č. 114/1992 Sb.)

Transformační plocha 411/201/2024 zasahuje do území přírodního parku Smetanka, který tvoří významnou přírodní lokalitu s vysokou biologickou rozmanitostí. Návrh umožňuje intenzivní urbanizaci – až 50% zastavění plochy a zástavbu až 4NP – což je:

- v rozporu s § 4 odst. 1 (ochrana ekologické stability),
- v rozporu s § 5 odst. 1 (obecná ochrana přírody a krajiny),
- v rozporu s § 45i (zákaz zhoršovat stav přírodních stanovišť),
- v rozporu s § 56 (zákaz poškozovat biotopy zvláště chráněných druhů).

Vzhledem k prokázanému výskytu zvláště chráněných druhů je navržená urbanizace právně neproveditelná bez povolení dle § 56 – to však nelze udělit, pokud existuje jiné řešení, tj. ponechat území nezastavěné.

2. Prokázaný výskyt zvláště chráněných druhů – vlastní foto/video dokumentace

V území jsme osobně zdokumentovali (viz Příloha - fotografie, videa):

- Otakárek ovocný (*Iphiclidus podalirius*) – ohrožený druh
- Střevlík (*Carabus* spp.) – ohrožený indikátor kvalitního biotopu
- Strakapoud prostřední (*Dendrocopos medius*) – silně ohrožený, prokazatelně hnízdí v ploše
- Ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) – ohrožený druh, doložena fotografií i videem

Každý z těchto druhů má dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. zvláště chráněný biotop, který je podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. zakázáno ničit či poškozovat.

Transformace území (Zmax 50 %, Vz 3,0) by jejich biotopy přímo zlikvidovala → porušení § 56.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě

podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící

výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena

a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030704

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2158

Podatel | **SLAVÍČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAZ9

Identifikátor podání Portálu Pražana | tai3xskh

Lokalita | 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Projekt LOVENA, Modřanská, Praha 4, k.ú. Hodkovičky

Vyjádření

Věc: Metropolitní plán - námítka k novému navýšení počtu podlaží ze 4NP na 6NP v oblasti mezi ulicemi Pod kopcem a Modřanská v k. ú. Hodkovičky, transformační plocha Černý Kůň

Jako majitel rodinného domu na adrese Pod Kopcem 541/5A, Praha 4, Hodkovičky, 147 00, a souvisejícího pozemku, který přímo sousedí s plánovaným projektem LOVENA, podávám tímto námítku proti uvažovanému navýšení počtu nadzemních podlaží z 4NP na 6NP u projektu LOVENA, který se má nacházet na sousední parcele, mezi ulicemi Pod Kopcem a Modřanská.

Hodkovičky jsou vilová čtvrť s bohatou historií a řadou historických domů. Veškeré stavby, které byly v posledních letech v naší oblasti povoleny, vždy korespondovaly s typem staveb, převážně rodinných domů, které se v oblasti nacházejí. Projekt LOVENA však tuto tradici a snahu zachovat charakter vilové čtvrti výrazně narušuje, a to zejména a především počtem nadzemních podlaží. V naší oblasti se nacházejí rodinné domy s maximálně třemi nadzemními podlažími, projekt LOVENA by tedy svým počtem podlaží dvojnásobně převýšil dosavadní domy. Nízké domy, jako je ten náš, které se nacházejí pod úrovní ulice Pod Kopcem, by byly několikanásobně převýšeny, a to v místě, které je téměř na hranici mého pozemku.

V současnosti se na pozemku budoucího projektu LOVENA nachází bývalý areál Družstva Lověna postavený v druhé polovině 20. století. Areál do charakteru vilové čtvrti také vůbec nezapadá, ale co se týká výšky, tak nijak nevyčnívá. Jedná se o nízké budovy, které nemají více než 3 NP, a to pouze budova u ulice Modřanská. Ostatní objekty v areálu, tedy ty, které jsou situovány u ulice Pod kopcem, mají pouze 2 NP. Jediná vysoká část stavby, která se na pozemku areálu

nachází, je komín. Zde se však jedná pouze o část stavby, jejíž půdorys má rozměry přibližně 3x2 metry. Výška komína, který z celého areálu zabírá plochu cca 3x2 metry tedy v žádném případě nepředstavuje výšku stávajících budov a naopak výšku stávajících budov v areálu podstatně převyšuje. Projekt LOVENA však pracuje se záměrem, postavit bytový komplex, který svou výškou převyšuje i tento komín, a svojí výškou tedy minimálně 3-násobně převyšuje výšku stávajících budov a minimálně o 50% překračuje výšku i nejvyšší budovy v bloku budov mezi ulicemi Modřanská, Pod kopcem a V Hodkovičkách. Provedení takové mimořádně vysoké a objemné stavby je pro danou lokalitu vilové čtvrti nepřijatelné, protože by zcela vybočovala z charakteru výstavby v lokalitě daného bloku budov v této vilové čtvrti.

Nesouhlasím s výstavbou vícepodlažních domů v oblasti mezi ulicemi Pod Kopcem a Modřanská v k.ú. Hodkovičky podle posledně aktualizovaného projektu LOVENA. Nesouhlasím, aby zde byly postaveny 6-ti patrové budovy a jako majitel sousední nemovitosti podávám námitku k navýšení podlaží v našem přímém sousedství, která v kontextu aktuální zástavby této části vilové čtvrti Hodkovičky zcela zásadně převyšuje veškerou okolní zástavbu.

Předem děkuji za zohlednění výše uvedené námítky v rámci dalšího řízení týkajícího se aktualizovaného projektu LOVENA.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci kontinuity s ÚP SÚ je navržena odpovídající kapacita transformační plochy. Aktuálně se jedná o zastavitelnou plochu s kódem F umožňující transformaci. V souladu s tím je navržena ve čtverci hodnota 6 RNP, která zajistí realizovatelnost těchto kapacit.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030706

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2160

Podatel | **Sogneford, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPNX

Identifikátor podání Portálu Pražana | tb89pt9a

Lokalita | 714, 972, 931

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 714/Chuchelské závodiště – oblast podél ulice Radotínské -
námítka k charakteru lokality**Vyjádření**

Dle Z02 Hlavní výkres struktury je celá oblast zahrnuta do rekreační zastavitelné plochy. Přitom část dnešní lokality slouží k bydlení a nachází se v ní i obecní byty a další obytné objekty a vily.

Požadujeme upravit červeně vyznačenou plochu jako novou vloženou transformační obytnou lokalitu heterogenní struktury s výškovým rozmezím 4-8NP dle přiložené studie.

Odůvodnění

Na lokalitu byla zpracovaná urbanisticko-architektonická studie. Území je součástí opuštěné lokality brownfieldu bývalých zahradnictví v jehož areálu zůstávají funkční nájemní plochy a byty městské části. Lokalita je přímo napojena na vlakové spojení do centra a vytváří synergie s plánovaným příměstským parkem.

Příměstský park Soutok pracuje s konceptem přesunu zemin a vytvoření parku, který funguje v synergii s navrženou městskou čtvrtí krátkých vzdáleností. Celý koncept je navržen jako soběstačná hybridní struktura s veřejnou vybaveností a výškovým gradientem, který se úměrně snižuje směrem k otevřené krajině.

Koncept pracuje s prvky stávajícího územního plánu, jakým jsou rozvoj údolní nivy řeky Berounky, práce se zásobárnou štěrkopísku a vytvoření nových vodních ploch, které jsou umístěny i ve stávajícím územním plánu a přispívají ke zvýšení ekologické stability cenného území.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

V platném ÚP SÚ se jedná z převážné části o plochu SP, MPP tuto regulaci přebírá. Na dané plochy zasahuje jak záplavové území průtočné tak neprůtočné, což komplikuje jejich budoucí využití, a proto je preferováno zachování rekreační funkce.

Měněnou částí byl pouze jeden z daných čtverců výškové regulace, a to z hodnoty 2 na 3 v souladu s reálným stavem v území.

Z hlediska požadavku na úpravu zbylých čtverců výškové regulace a úpravu využití včetně míry stability se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030707

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2160

Podatel | **Sogneford, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPNX

Identifikátor podání Portálu Pražana | tb89pt9a

Lokalita | 931, 714, 972

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 714/Chuchelské závodíště – oblast podél ulice Radotínské -
námítka k záplavovému území

Vyjádření

Dle Z03 Hlavní výkres infrastruktury je celá oblast zahrnuta do neprůtočné a průtočné zóny. S ohledem na plánovaný vývoj v oblasti a navýšení terénu požadujeme lokalitu zahrnout do oblasti Záplavové území určené k ochraně pro Q2002.

Odůvodnění

Lokalita bude dle urbanisticko – architektonické studie navýšena na úroveň ochrany Q100 díky přesunu zemin. Docílením doprovodných opatření je žádoucí navrhnout lokalitu k ochraně na úroveň Q2002, neboť je navrhováno vytvořit zde čtvrť smíšeného města krátkých vzdáleností.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace a dílčí úprava textové části tj. nikoliv úprava vymezení záplavového území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že výsledky citované urbanisticko-architektonické studie nejsou pořizovateli ani zpracovateli známe a na zástavbě území dosud neexistuje shoda nebo dohoda v území. Pro vymezení individuální protipovodňové ochrany v MPP je potřeba doložit rozsah a podobu PPO a posouzení vlivu na odtokové poměry v území s tím, že navržené řešení neovlivní odtokové poměry a nebude mít vliv na stávající zástavbu (v kontextu celého města) a stávající PPO. Ochrana území před povodněmi, které jsou pro město zásadním rizikem, je velmi významným veřejným zájmem. Zařazení území do záplavového území určeného k ochraně je vždy spojeno se stávajícím nebo navrženým PPO. Mimo to MPP musí stanovovat velmi přísné regulativy pro možnosti využití záplavových území, aby byla zajištěna ochrana životů i majetku. Během zpracování MPP nebylo prověřování případné protipovodňové ochrany tohoto území, případně spojená s terénními úpravami, ukončené a nemělo jednoznačný závěr. Metropolitní plán území

vymezuje s ohledem na stávající využití jako součást stabilizované rekreační lokality, výstavba smíšené obytné čtvrti není přípustná.

Námítka

ID 3030710

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2163

Podatel | **HRUDIČKA LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS79

Identifikátor podání Portálu Pražana | tbyre4c8

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti návrhu veřejné průchodnosti bloku skrze soukromý areál.

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti námítce Prahy 7 v předchozím kole, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Odůvodnění

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, který je využíván pro soukromé předzahrádky.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030711

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2164

Podatel | **Společenství vlastníků domu Vista Troja**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUNL

Identifikátor podání Portálu Pražana | tc3xexw4

Lokalita | 511, 635, 846, 319, 163, 806, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Společenství vlastníků domu Vista Troja, IČO: 210 39 607, jako spolumajitelé bytových jednotek na adrese Mazurská 901/2c, spolumajitelé společných prostor domu Mazurská 901/2c a spolumajitelé zastavěné plochy a nádvoří v rámci parcely 1355/31, 1355/33, 1355/41-45, podáváme námítku proti Vašemu plánu hloubení tunelu u navrhované tramvajové trati Kobylisy - Podbaba. Tedy trati, která by měla být součástí tzv. Severní tramvajové tangety.

Odůvodnění

- 1) Náš dům a pozemek SVJ Mazurská 901/2c NENÍ ani vyznačen jako existující stavba v rámci Metropolitního Plánu - proto máme důvod se obávat, že není náležitě zohledněn vůči plánům pro tramvajový tunel.
- 2) Proto se také obáváme možnosti narušení statiky domu jako následek hloubení tunelu přímo pod ním - územní rezerva pro rozsah tunelu navíc pokrývá celý prostor parcely 1355/33, na kterém dům Mazurská 901/2c stojí.
- 3) Dále se obáváme zhoršení kvality života obyvatel domu, jako následek práce v hloubce tunelu přímo pod našimi nohami, nebo dokonce později jako následek případných otřesů z pravidelné jízdy tramvajové dopravy.
- 4) Navrhovaná varianta vedení tratě navíc zásadně zhorší dopravní situaci při výjezdu na křižovatce Mazurská - Lodžská, která slouží jako jediný výjezd ze sídliště pro většinu obyvatel. Již dnes je obtížné v dopravní špičce křižovatkou projet a bylo zde již několik vážných nehod.

Základem naší námítky je ale primárně nezohlednění domu Mazurská 901/2c a jeho přilehlých pozemků v rámci metropolitního plánu, jeho zakreslení pouze jako "park ve volné zástavbě" a ne jako existující stavba.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, bylo zejména odstranění návrhu stavby pro bezmotorovou dopravu 640/-/40, tj. nikoliv úprava územní rezervy koridoru pro

tramvajovou trať 622/-/8, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Jak vyplývá z textové části Metropolitního plánu, konkrétně z čl. 6 odst. 1, podkladem pro MPP je stav evidovaný v katastru nemovitostí ke dni 28. 2. 2023 včetně. Pokud byla stavba zkolaudována po tomto datu, nemusí být v grafické části MPP zachycena, což však neznamená, že by její existence nebyla zohlednitelná v navazujících řízeních podle aktuálního právního stavu.

Koridor pro tramvajovou trať 622/-/8 je v MPP vymezený jako územní rezerva na základě nadřazené dokumentace, upřesněný dle koncepčního prověření. Před její případnou realizací bude nutné zajistit podrobné technicko-ekonomické posouzení, včetně prověření tunelového úseku. Současně je třeba konstatovat, že funkčnost tohoto záměru je nezbytně podmíněna dobudováním navazujících tramvajových tratí 622/-/6 a 622/-/14, které tvoří systémový rámec celé trasy.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030717

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2165

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0128Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | tckynq7p

Lokalita | 603, 181, 924

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Námítka- podlažnost, výšková regulace

Vyjádření

Námítka dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v kat. znění, proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Subjekt, který námítku podává:

Spoluvlastník níže uvedených nemovitostí ve výši podílu 3/5.

Druhého spoluvlastníka není možno do systému jako podatele zanést, proto budou námítky za její osobu podány datovou schránkou.

Tato nedostatečnost v systému nemůže jít podatelům k tíži, když jsou oba v námitkách jednotní, a proto v obou podáních bude používáno společné označení "podatelé" či "navrhovatelé"

Námítka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 603/Beranov – podlažnost

Identifikace plochy

- **Lokalita:** 603/Beranov
- **Funkční vymezení:** Z (08) P [S] – produkční stabilizovaná plocha
- **Dotčené pozemky:** 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/14 v katastrálním území Čimice a 1025/15, 1025/16, 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7,

1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/98, 1374/110, 1745/3
v katastrálním území Dolní Chabry.

- Do příloh není možno vložit obě LV kvůli velikosti a proto podatel vkládá jen LV pro k.ú. Dolní Chabry, kdy je však zřejmé, že tato nedokonalost systému nemůže jít k jeho tíží, když je doložitelné, že je spolumahitelem všech nemovitostí pro k.ú. Dolní Chabry i k.ú. Čimice definovaných výše.

- **Článek MP:** čl. 98 – regulace podlažnosti

Popis návrhu

Pro území Beranov střední část je nově stanovena podlažnost 4 podlaží.

Navrhovatelé jsou spokojeni a akceptují, že jim na základě námitek podaných v roce 2022 bylo na celém území areálu vyhověno s navýšením původně plánované podlažnosti ze 2 na 4 podlaží, čímž se lokalita dostala opět do kvality a rozsahu využití jako ve stávajícím územním plánu (VN-D).

Navrhovatelé touto námitkou navrhuji **změnu regulace podlažnosti** dle čl. 98 v **části svého areálu, konkrétně podél ulice Dopraváků ze 4 na 6 podlaží s** odůvodněním jak uvedeno níže a v rozsahu jak zakresleno v přiložené mapě, jež tvoří přílohu této námítky (nikoli dle zákresu v rámci importované námítky).

Odůvodnění

IV. Odůvodnění námítky:

Proti výše uvedenému metropolitnímu plánu tak podávají dotčené osoby v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona námitku, a to **vůči výškovým limitům ve vztahu k jejich nemovitostem**, kterou odůvodňují následovně:

1. Nedostatečná ochrana obytného prostředí

- Navržené rozmezí podlažnosti (4 podlaží) neposkytuje dostatečnou **prostorovou a hlukovou bariéru** mezi produkčními areály a obytnou zástavbou v okolí (lokality Nad Úvozem a další zastavitelné obytné plochy).

- Vzhledem k plánovanému velmi výraznému dopravnímu zatížení na Čimickém přivaděči a v ul. Dopraváků je nutné zajistit **účinnou ochranu obytných zón**.

2. Urbanistická a funkční logika

- Vyšší podlažnost (6 podlaží) umožní vytvořit **kompaktní produkční zástavbu**, která efektivně využije území a současně **oddělí obytné zóny od dopravně zatížených komunikací**.
- Tento princip je běžně využíván jako **ochranná urbanistická bariéra**.

3. Hluková a vizuální ochrana

- Vyšší zástavba může fungovat jako **ochranný val proti hluku** z ulice Dopraváků, čímž se zlepší kvalita prostředí v obytných lokalitách.
- Zároveň vytvoří **vizuální oddělení** mezi produkčními a obytnými plochami.

1. Soulad s principy Metropolitního plánu

- Metropolitní plán podporuje **efektivní využití produkčních ploch** a jejich prostorové uspořádání tak, aby chránilo obytné prostředí.
- Navýšení podlažnosti je v souladu s cílem **kompaktního města, ochrany obytných zón a polyfunkčního rozvoje**.
- navýšení podlažnosti je v souladu s požadavkem na obecné „zahušťování zástavby“, tedy požadavkem na růst měst zejména do výšky nikoli do šířky daného území.

2. Aktuální situace ve věci výškových hladin

- V území je již několik lokalit s výškovou podlažností 6. Jednak v produkční lokalitě ve střední části území Beranov, kde je již existující budova se 6 nadzemními podlažími, jednak nově plánovaná obytná zóna 181/ Nad Úvozem, kdy je nově hustě plánována podlažnost 6 v jižní části této lokality v okolí ul. Ústecká (jižně od areálu navrhovatelů). Pokud se již taková podlažnost v blízkosti areálu navrhovatelů vyskytuje, či plánuje, nevidí navrhovatelé důvod, proč by zvýšená podlažnost nemohla být též v okolí ul. Dopraváků.

Požadavek

Navrhujeme **změnu regulace podlažnosti** dle čl. 98 podél ulice Dopraváků **ze 4 na 6 podlaží**, s odůvodněním, že vyšší zástavba

bude plnit funkci **prostorové a hlukové bariéry** chránící obytnou zástavbu v okolí.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena na 4 RNP na základě požadavku podatele v rámci veřejného projednání. Z důvodu podpory flexibility v produkčním využití dle čl. 103 odst. 4 mohou v lokalitách struktur areálu produkce budovy nebo jejich části v uvedených případech překročit maximální počet RNP s ohledem na charakter území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví

soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Námítka

ID 3030716

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2165

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0128Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | tckynq7p

Lokalita | 924, 603, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Námítka-změna využití zastavitelné lokality

Vyjádření

Námítka dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v kat. znění, proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

I. Subjekt, který námítku podává:

Spoluvlastník níže uvedených nemovitostí ve výši podílu 3/5.

Druhého spoluvlastníka není možno do systému jako podatele zanést, proto budou námítky za její osobu podány datovou schránkou.

Tato nedostatečnost v systému nemůže jít podatelům k tíži, když jsou oba v námitkách jednotní, a proto v obou podáních bude používáno společné označení "podatelé" či "navrhovatelé"

Námítka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 603/Beranov – změna využití zastavitelné lokality

• **Identifikace plochy**Lokalita: 603/Beranov

• **Funkční vymezení:** Z (08) P [S] – produkční stabilizovaná plocha

• **Dotčené pozemky:**1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1374/372,

**1374/373, 1374/374, 1377, 1405/4, 1494/2, 1744/1, 1745/3
v katastrálním území Dolní Chabry**

- Článek MP: čl. 62 a 63

Popis návrhu

Lokalita **603/Beranov – Z (08) P [S]**, produkční stabilizovaná plocha.

Podáváme námítku proti návrhu využití zastavitelné lokality 603/Beranov, která je v návrhu územního plánu vedena jako **zastavitelná produkční plocha**.

Žádáme, aby byla část plochy v k.ú. Dolní Chabry, změněna na transformační zastavitelnou obytnou plochu.

Část lokality v k.ú. Čimice zůstává v zastavitelné produkční ploše.

Požadavek

Zařadit západní část lokality **603/Beranov** (přiléhající k 181/Nad Úvozem) z funkce **produkční stabilizovaná (Z08 P[S])** do funkce **transformační obytná**, a začlenit ji do lokality **181/Nad Úvozem (Z04 O[R])**.

Odůvodnění

- Majitel pozemku počítá výhledově se změnou areálu na městotvornější využití, které by přispělo k jednotnému charakteru území, a to jak bytovému využití v lokalitě 181/Nad Úvozem, tak produkčnímu využití v lokalitě 603/Beranov.
- Lokalita **181/Nad Úvozem** je v návrhu územního plánu rozdělena namítanou lokalitou 603/Beranov. Navrhovaná změna na transformační obytnou plochu by území sjednotila a vytvořila kompaktní obytný celek.
- Změna funkce na obytnou je v souladu s urbanistickými principy, podporuje rozvoj bydlení a integraci infrastruktury.
- Podpora změny městskou částí. Městská část Dolní Chabry tento požadavek podpořila již ve svém stanovisku k Metropolitnímu plánu i k námítkám v roce 2022, nyní dle informací podatelů má obdobný postoj a změnu podporuje.

Argumenty veřejného zájmu

1. **Podpora dostupného bydlení** – město dlouhodobě čelí nedostatku obytných ploch, změna využití přispěje k naplnění potřeb obyvatel.
2. **Snížení dopravní zátěže** – produkční plocha by generovala vyšší nákladní dopravu, zatímco obytná funkce je dopravně méně náročná.
3. **Lepší napojení na infrastrukturu** – obytná plocha umožní efektivní využití stávající technické a dopravní infrastruktury v lokalitě Nad Úvozem.
4. **Urbanistická kontinuita** – sjednocení území odstraní bariéru mezi obytnými částmi, podpoří kompaktní městskou strukturu a prostupnost územím.
5. **Kvalita životního prostředí** – obytná funkce je méně zatěžující hlukem a emisemi než produkční využití, což je v souladu s cíli udržitelného rozvoje.

Další argumenty pro změnu funkce

1. Soulad s koncepcí MP

- Metropolitní plán podporuje transformaci produkčních ploch, které jsou v kontaktu s obytnými zónami, pokud to zlepší urbanistickou strukturu a kvalitu prostředí.
- Střední část Beranova je přirozeně navázána na obytnou lokalitu Nad Úvozem, což umožňuje vytvořit kompaktní obytný celek.
- obec dané řešení podporuje a má zájem na jeho realizaci

2. Urbanistická logika

- Současné vymezení vytváří nelogický střet funkcí: produkční stabilizovaná plocha přímo sousedí s obytnou zónou.
- Přesun části Beranova do obytné funkce odstraní tento konflikt a zajistí plynulý přechod mezi funkcemi a lepší prostupnost územím.

3. Dopravní a technická infrastruktura

- Střední část Beranova má dobrou dostupnost pro obytnou funkci (napojení na Dopraváků, blízkost veřejné dopravy).

- Produkční funkce v této části by vyžadovala těžkou dopravní obsluhu, což je nevhodné v sousedství obytné zóny.

4. Kvalita prostředí

- Produkční plocha v těsné blízkosti obytné zóny znamená hluk, emise a dopravní zátěž.
- Transformace na obytnou funkci umožní zelené plochy, veřejný prostor a lepší mikroklima.

5. Socioekonomické přínosy

- Rozšíření obytné lokality Nad Úvozem podpoří vyvážený rozvoj území, nabídne nové bydlení a služby.
- Produkční funkce může být koncentrována v centrální části Beranova, kde je pro ni vhodnější dopravní napojení.

Požadavek

Zařadit západní část lokality **603/Beranov** (přiléhající k 181/Nad Úvozem) z funkce **produkční stabilizovaná (Z08 P[S])** do funkce **transformační obytná**, a začlenit ji do lokality **181/Nad Úvozem (Z04 O[R])**.

Příloha: nově doložená Mapa 1- Změna území- návrh nové obytné zóny v Dolních Chabrech

X nikoli mapa jež se u této námítky zobrazuje v rámci importování- toto nešlo fakticky změnit!!!

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze změna výškové regulace a vymezení koridoru dopravní infrastruktury, jakožto VPS, tj. nikoliv úprava způsobu využití. a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že území je vymezeno v rámci stabilizované lokality s produkčním využitím v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ (plocha VN-D).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra

využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030718

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2165

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0128Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | tckynq7p

Lokalita | 238, 603, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka- klasifikace ulice Dopraváků

Vyjádření

**Námítka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 603/Beranov –
klasifikace ulice Dopraváků**

Identifikace plochy

- **Lokalita:** 603/Beranov
- **Funkční vymezení:** vedena jako lokalita – struktura areálů produkce, zastavitelná produkční
- **Dotčené pozemky:** 1025/3, 1142 v katastrálním území Čimice a 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/19, 1377, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry.
- **PODATEL:**
 - Spoluvlastník níže uvedených nemovitostí ve výši podílu 3/5.
 - Druhého spoluvlastníka není možno do systému jako podatele zanést, proto budou námítky za její osobu podány datovou schránkou.
 - Tato nedostatečnost v systému nemůže jít podatelům k tíži, když jsou oba v námítkách jednotní, a proto v obou podáních bude používáno společné označení "podatelé" či "navrhovatelé"

Popis návrhu

V návrhu Metropolitního plánu 2025 je v ulici **Dopraváků** nově navržena **Sběrná komunikace městského významu**, doplněná o **územní rezervu**. Oproti návrhu z roku 2022, kde byla ulice Dopraváků vedena pouze jako **ulice vymezená linií**, jde o zásadní změnu významně omezující vlastnická práva majitelů pozemků. Proti této změně podáváme Námítku a požadujeme **zrušení zařazení pozemků do sběrné komunikace městského významu a vyjmutí pozemků z navrhované územní rezervy**.

Pokud by byla změna přesto realizována požadujeme řešení komunikace v tunelu a dohodu s majiteli na parametrech uvedených v odůvodnění námítky.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

- Zařazení komunikace mezi sběrné městského významu povede k výraznému nárůstu dopravní zátěže (o tisíce vozidel denně), což je v rozporu s charakterem lokality určené pro produkční areály včetně obytného využití v blízkosti komunikace.
- Územní rezerva zasahuje do **soukromých pozemků**, což představuje zásadní negativní zásah do vlastnických práv chráněných Ústavou i mezinárodními smlouvami, neboť majitelé jsou občany Německé spolkové republiky a může výrazně komplikovat jejich využití pro produkční funkce.
- Navržené řešení zásadně negativně ovlivní kvalitu prostředí (významný nárůst imisí, hluku), bezpečnost a dostupnost pro pěší a cyklistickou dopravu. Proto pokud by měla být komunikace takto řešena je třeba dopady minimalizovat jejím umístěním do tunelu.
- Původní návrh z roku 2022 (ulice vymezená linií) byl z hlediska funkčního využití území a ochrany soukromých pozemků vhodnější a majitelé požadují jeho zachování.

Požadavek

Žádáme o **přehodnocení návrhu** a zvážení zachování původního řešení z roku 2022, které lépe odpovídá charakteru lokality a respektuje vlastnická práva dotčených subjektů, tedy **zrušení zařazení pozemků do sběrné komunikace městského významu a vyjmutí pozemků z navrhované územní rezervy**.

Alternativní řešení

Pro zajištění funkčnosti území a minimalizaci negativních dopadů navrhuje:

1. Zachování charakteru

o Ponechat ulici Dopraváků jako **místní obslužnou komunikaci** (nikoli sběrnou městského významu), která zajistí přístup k produkčním areálům bez nadměrného tranzitního provozu.

2. Dopravní obsluha

o Využít stávající komunikace s úpravou profilu pro nákladní dopravu.

o Napojit na vyšší dopravní síť přes vhodné křižovatky mimo obytné zóny, aby se minimalizoval vliv na kvalitu života.

3. Udržitelnost a bezpečnost

o Doplnit návrh o **pěší a cyklistické trasy** oddělené od nákladní dopravy, aby byla zajištěna bezpečnost a komfort pro zaměstnance areálů i obyvatele okolí.

4. Obslužnost a dostupnost areálu, další požadavky

V případě realizace místní obslužné komunikace požadavky majitelů na:

- umístění komunikace do **tunelu**
- vybudování **kruhového objezdu** na konci ul. Dopraváků, jež umožní vjezd vozidel, která odjížděla z areálu, zpět do centra
- vybudování **nového vjezdu do areálu** z jeho západní strany ve formě přímého vjezdu/sjezdu z Čimického přivaděče
- namísto územní rezervy ponechat tyto pozemky ve stávajícím režimu tedy jako pozemky užívané k **parkování** vozidel (nájemců areálu v řádech desítek osobních vozidel), pozemky sloužící **pro pěší, jako zeleň, reklamní plocha, plocha s umístěním stožárů či nabíjecích stanic pro elektr. auta a zejména sloužící jako přístupová komunikace a pozemky pro vchody a vjezdy do areálu** (viz. příloha- stávajících 11 vchodů a vjezdů). Majitelé i při realizaci záměru trvají na zachování vstupů a vjezdů do areálu což je pro ně zásadní požadavek pro jeho budoucí dostupnost a obslužnost.

- v rámci projektové přípravy vyhotovení **alternativních variant trasy**, které by mohly snížit negativní dopad na majitele areálu a nájemce (úprava šířky koridoru, varianta vedení komunikace pod zemí, tunel, protihlukové zábrany, méně invazivní technické uspořádání a pod).
 - **adekvátní finanční kompenzaci** majitelům za veškerá případná budoucí omezení jejich vlastnických či jiných práv včetně nutnosti **zachování veškerých sítí a věcných břemen** (PRE, PVS, T-mobile, O2, atd.), jež se v místě nachází.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení komunikace souvisí s potřebou odklonit podíl průjezdné dopravy na Čimický přivaděč a dále na Pražský okruh. Komunikace přímo navazuje na Pražský okruh, ale bude sloužit k místní obsluze areálů i napojení nové obytné zástavby. Komunikace má v celém svém rozsahu vymezený dostatečný koridor po samotné trasování komunikace a od návrhu ve veřejném projednání je rozšířena i o úpravu stávajících ulic Dopraváků a k Ládví na základě prověření. Řešení do budoucna výrazně odlehčí Ústecké ulici. Technické řešení, prostorové vedení a detailní podmínky realizace budou stanoveny až v dalších stupních dokumentace a v navazujících řízeních. Přestavba ulice Dopraváků a její relativně vyšší dopravní zatížení jsou právě s ohledem na využití (areály produkce) vhodné, nicméně tyto úpravy neznemožňují využití pro pěší a cyklisty. Ulice Dopraváků byla zařazena mezi sběrné komunikace už v návrhu MPP pro veřejné projednání, v upraveném návrhu je pouze označena jako návrh místo stavu.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází

pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030719

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2165

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0128Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | tckynq7p

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka- Odůvodnění míry stability a způsobu využití

Vyjádření**Námítka do Odůvodnění vymezení a regulativů lokality 603 / Beranov – Odůvodnění míry stability, Odůvodnění způsobu využití**

Lokalita 603 / Beranov

Dotčené nemovitosti :

1) pozemky parc., 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, č. 1025/12, 1025/14, 1025/21, 1025/22, 1025/23, 1142 v katastrálním území Čimice,

2) Budovy bez č.p./č.e. na pozemku par. č. 1025/2 a 1025/14 v katastrálním území Čimice,

to vše zapsané na LV č. 974 pro katastrální území **Čimice**, a dále

3) pozemky par. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1374/372, 1374/373, 1374/374, 1377, 1405/4, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry,

4) budovy bez č.p./č.e. na pozemcích 1374/5, 1374/7, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/98, 1374/108 v katastrálním území Dolní Chabry,

5) budova č.p. 723 na pozemku 1374/6 v katastrálním území Dolní Chabry, stavba č.p. 844 stojící na pozemku parc. č. 1374/110

to vše zapsané na LV č. 924 pro katastrální území **Dolní Chabry**,

(společně vše dále jen „**nemovitosti**“ či „areál“).

Lokalita je vymezena jako **zastavitelná stavební plocha produkčního charakteru** s mírou stability označenou jako **stabilizovaná**. Stabilizovaná část území je v současnosti využívána pro halový areál výrobního typu, avšak vzhledem k měnícím se ekonomickým a urbanistickým podmínkám je žádoucí umožnit její **budoucí rozvoj a přestavbu** včetně maximálního využití zastavitelnosti daného území s ohledem na jeho budoucí potenciál a lokální přínos nového využití.

Navrhovaná úprava spočívá v rozšíření způsobu využití stabilizovaného území tak, aby kromě produkční funkce zahrnovala také:

- **administrativní objekty**,
- **budovy služeb** (servisní, obchodní, drobné provozovny),
- **nerušící výrobu** (lehké provozy bez negativních vlivů na okolí).

Odůvodnění

Rozšíření způsobu využití stabilizovaného území požadují navrhovatelé tak, aby kromě produkční funkce zahrnovala také:

- **administrativní objekty**,
- **budovy služeb** (servisní, obchodní, drobné provozovny),
- **nerušící výrobu** (lehké provozy bez negativních vlivů na okolí).

Tento přístup podporuje **polyfunkční rozvoj území**, zvyšuje jeho ekonomickou atraktivitu a umožňuje flexibilní reakci na potřeby trhu. Změna charakteru využití je v souladu s cíli územního plánování, protože:

- zachovává produkční potenciál území,
- zlepšuje urbanistickou kvalitu a diverzitu funkcí,
- minimalizuje dopady na okolní obytné zóny díky orientaci na nerušící provozy. Lokalitu obklopují ze 3 stran obytné zóny, což může do budoucna majitelům areálu velmi komplikovat realizaci čistě průmyslového využití areálu (námítky majitelů nemovitostí, zakládání spolků apod.)

Podmínky pro realizaci:

- **dopravní obslužnost** musí být zajištěna pro nově vzniklé funkce,
- **technická infrastruktura** bude přizpůsobena vyšší náročnosti administrativních a servisních objektů,
- dodržení regulativů zastavění (koeficient zastavění pokud by byl stanoven, výšková hladina, podíl zelených ploch),
- respektování environmentálních požadavků (retence dešťové vody, odpadové hospodářství).

Navržená změna umožní **demolici stávajících** do budoucna nevyhovujících **objektů** a výstavbu nových budov v souladu s maximálním využitím aktualizovaných regulativů, čímž se zajistí dlouhodobá udržitelnost, rozvoj a konkurenceschopnost stabilizované části lokality.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Návrh je v souladu s požadavky podatele. Umístění administrativních objektů, budov služeb a nerušící výroby je v ploše produkční smíšené přípustné. Z hlediska dnešního právního stavu je tak podatel zvýhodněn, neboť návrh rozšiřuje možnosti využití předmětných ploch.

Nadto byla ve prospěch podatele zvýšena regulovaná výška tak, aby byl umožněn další rozvoj stávajícího provozu, a to plně v kontinuitě s dnešní mírou využití území stanovenou na VN-D.

Námítka

ID 3033896

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2165

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04JHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | iw5jif9

Lokalita | 603, 924

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka požadující změnu regulace podlažnosti dle čl. 98 v části svého areálu, konkrétně podél ulice Dopraváků ze 4 na 6 podlaží s odůvodněním, jak uvedeno níže a v rozsahu, jak zakresleno v přiložené mapě, jež tvoří přílohu této námítky.

Odůvodnění

Námítky proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

1/ Pozemky parc.č., 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1025/12, 1025/14,

1025/21, 1025/22, 1025/23, 1142 v katastrálním území Čimice,

2/ Budovy bez č. p./ č. e. na pozemku par. č. 1025 / 2 a 1025 / 14 v katastrálním území Čimice,

to vše zapsané na LV č. 974 pro katastrální území Čimice, a dále

3/ pozemky par. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1374/372, 1374/373, 1374/374, 1377, 1405/4, 1494/2, 1744/1, 1745/3

v katastrálním území Dolní Chabry,

4/ budovy bez č. p./ č. e. na pozemcích 1374/5, 1374/7, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/98, 1374/108 v katastrálním území Dolní Chabry,

5/ budova č. p. 723 na pozemku 1374/6 v katastrálním území Dolní Chabry,

stavba č. p. 844 stojící na pozemku parc. č. 1374/110 to vše zapsané na LV č. 924 pro katastrální území Dolní Chabry, (společně vše dále jen „nemovitosti“ či „areál“).

Dotčené osoby tímto podávají níže uvedené 4 námítky, přičemž pozemky či stavby dotčené konkrétní námitkou vždy uvádí v daném textu, který tvoří Přílohu č. 1 - 4 tohoto podání a j sou jeho nedílnou součástí.

Pokud pozemky blíže nespecifikují, platí, že se námitka vztahuje na všechny nemovitosti v jejich majetku.

Námítky:

Námitka č. 1 k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 603 / Beranov – podlažnost.

ba) Akceptujeme navýšení podlaží v části areálu ze 2 na 4 podlaží (vyjma písm. bb) níže a zákresu v příloze)

bb) podél ulice Dopraváků navrhujeme změnu regulace podlažnosti dle čl. 98 z 4 na 6 podlaží, s odůvodněním, že vyšší zástavba bude plnit funkci prostorové a hlukové bariéry chránící obytnou zástavbu v okolí.

Námitka dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v kat. znění, proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Námitka č. 1 k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 603/Beranov – podlažnost

Identifikace plochy

- Lokalita: 603/Beranov

- Funkční vymezení: Z (08) P [S] – produkční stabilizovaná plocha

- Dotčené pozemky: 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/14 v katastrálním území Čimice a

1025/15, 1025/16, 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/98, 1374/110, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry.

- Článek MP: čl. 98 – regulace podlažnosti

Popis návrhu

Pro území Beranov střední část je nově stanovena podlažnost 4 podlaží.

Navrhovatelé jsou spokojeni a akceptují, že jim na základě námitek podaných v roce 2022 bylo na celém území areálu vyhověno s navýšením původně plánované podlažnosti ze 2 na 4 podlaží, čímž se lokalita dostala opět do kvality a rozsahu využití jako ve stávajícím územním plánu (VN-D).

Navrhovatelé touto námitkou navrhuji změnu regulace podlažnosti dle čl. 98 v části svého areálu, konkrétně podél ulice Dopraváků ze 4 na 6 podlaží s odůvodněním, jak uvedeno níže a v rozsahu, jak zakresleno v přiložené mapě, jež tvoří přílohu této námítky.

Zdůvodnění

Proti výše uvedenému metropolitnímu plánu tak podávají dotčené osoby v souladu ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona námitku, a to vůči výškovým limitům ve vztahu k jejich nemovitostem, kterou odůvodňují následovně:

- Nedostatečná ochrana obytného prostředí

Navržené rozmezí podlažnosti (4 podlaží) neposkytuje dostatečnou prostorovou a hlukovou bariéru mezi produkčními areály a obytnou zástavbou v okolí (lokality Nad Úvozem a další zastavitelné obytné plochy).

Vzhledem k plánovanému velmi výraznému dopravnímu zatížení na Čimickém přivaděči a v ul. Dopraváků je nutné zajistit účinnou ochranu obytných zón.

- Urbanistická a funkční logika

Vyšší podlažnost (6 podlaží) umožní vytvořit kompaktní produkční zástavbu, která efektivně využije území a současně oddělí obytné zóny od dopravně zatížených komunikací.

Tento princip je běžně využíván jako ochranná urbanistická bariéra.

- Hluková a vizuální ochrana

Vyšší zástavba může fungovat jako ochranný val proti hluku z ulice Dopraváků, čímž se zlepší kvalita prostředí v obytných lokalitách. Zároveň vytvoří vizuální oddělení mezi produkčními a obytnými plochami.

- Soulad s principy Metropolitního plánu

Metropolitní plán podporuje efektivní využití produkčních ploch a jejich prostorové uspořádání tak, aby chránilo obytné prostředí.

Navýšení podlažnosti je v souladu s cílem kompaktního města, ochrany obytných zón a polyfunkčního rozvoje.

navýšení podlažnosti je v souladu s požadavkem na obecné „zahušťování zástavby“, tedy požadavkem na růst měst zejména do výšky nikoli do šířky daného území.

- Aktuální situace ve věci výškových hladin

V území je již několik lokalit s výškovou podlažností 6. Jednak v produkční lokalitě ve střední části území Beranov, kde je již existující budova se 6 nadzemními podlažími, jednak nově plánovaná obytná zóna 181/ Nad Úvozem, kdy je nově hustě plánována podlažnost 6 v jižní části této lokality v okolí ul. Ústecká (jižně od areálu navrhovatelů). Pokud se již taková podlažnost v blízkosti areálu navrhovatelů vyskytuje, či plánuje, nevidí navrhovatelé důvod, proč by zvýšená podlažnost nemohla být též v okolí ul. Dopraváků.

Požadavek

Navrhujeme změnu regulace podlažnosti dle čl. 98 podél ulice Dopraváků, tedy v části území dle přílohy ze 4 na 6 podlaží, s odůvodněním, že vyšší zástavba bude plnit funkci prostorové a hlukové bariéry chránící obytnou zástavbu v okolí.

Přílohy

Mapa 2 Metrop. plán - změna výškové hladiny.pdf (3.3MB)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena na 4 RNP na základě požadavku podatele v rámci veřejného projednání. Z důvodu podpory flexibility v produkčním využití dle čl. 103 odst. 4 mohou v lokalitách struktur areálu produkce budovy nebo jejich části v uvedených případech překročit maximální počet RNP s ohledem na charakter území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu,

že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Námítka

ID 3033897

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2165

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04JHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | iwq5jif9

Lokalita | 238, 603

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti návrhu využití zastavitelné lokality 603/Beranov, která je v návrhu územního plánu vedena jako zastavitelná produkční plocha, a to na pozemcích č.p. :1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1374/372, 1374/373, 1374/374, 1377, 1405/4, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry

Odůvodnění

Námítky proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

1/ Pozemky parc.č., 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1025/12, 1025/14, 1025/21, 1025/22, 1025/23, 1142 v katastrálním území Čimice,

2/ Budovy bez č. p./ č. e. na pozemku par. č. 1025 / 2 a 1025 / 14 v katastrálním území Čimice, to vše zapsané na LV č. 974 pro katastrální území Čimice, a dále

3/ pozemky par. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1374/372, 1374/373, 1374/374, 1377, 1405/4, 1494/2, 1744/1, 1745/3

v katastrálním území Dolní Chabry,

4/ budovy bez č. p./ č. e. na pozemcích 1374/5, 1374/7, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/98, 1374/108 v katastrálním území Dolní Chabry,

5/ budova č. p. 723 na pozemku 1374/6 v katastrálním území Dolní Chabry, stavba č. p. 844 stojící na pozemku parc. č. 1374/110 to vše

zapsané na LV č. 924 pro katastrální území Dolní Chabry, (společně vše dále jen „nemovitosti“ či „areál“).

Dotčené osoby tímto podávají níže uvedené 4 námítky, přičemž pozemky či stavby dotčené konkrétní námitkou vždy uvádí v daném textu, který tvoří Přílohu č. 1 - 4 tohoto podání a jsou jeho nedílnou součástí.

Pokud pozemky blíže nespecifikují, platí, že se námitka vztahuje na všechny nemovitosti v jejich majetku.

Námitka dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v kat. znění, proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Námitka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 603/Beranov – změna využití zastavitelné lokality

- Identifikace plochy: Lokalita: 603/Beranov
- Funkční vymezení: Z (08) P [S] – produkční stabilizovaná plocha
- Dotčené pozemky: 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1374/372, 1374/373, 1374/374, 1377, 1405/4, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry
- Článek MP: čl. 62 a 63

Popis návrhu

Lokalita 603/Beranov – Z (08) P [S], produkční stabilizovaná plocha. Podáváme námitku proti návrhu využití zastavitelné lokality 603/Beranov, která je v návrhu územního plánu vedena jako zastavitelná produkční plocha.

Žádáme, aby byla část plochy v k.ú. Dolní Chabry, změněna na transformační zastavitelnou obytnou plochu. Část lokality v k.ú. Čimice zůstává v zastavitelné produkční ploše.

Požadavek

Zařadit západní část lokality 603/Beranov (přiléhající k 181/Nad Úvozem) z funkce produkční stabilizovaná (Z08 P[S]) do funkce transformační obytná, a začlenit ji do lokality 181/Nad Úvozem (Z04 O[R]).

Zdůvodnění

- Majitel pozemku počítá výhledově se změnou areálu na městotvornější využití, které by přispělo k jednotnému charakteru území, a to jak bytovému využití v lokalitě 181/Nad Úvozem, tak produkčnímu využití v lokalitě 603/Beranov.
- Lokalita 181/Nad Úvozem je v návrhu územního plánu rozdělena namítanou lokalitou 603/Beranov. Navrhovaná změna na

transformační obytnou plochu by území sjednotila a vytvořila kompaktní obytný celek.

- Změna funkce na obytnou je v souladu s urbanistickými principy, podporuje rozvoj bydlení a integraci infrastruktury.

- Podpora změny městskou částí. Městská část Dolní Chabry tento požadavek podpořila již ve svém stanovisku k Metropolitnímu plánu i k námitkám v roce 2022, nyní dle informací podatelů má obdobný postoj a změnu podporuje.

Argumenty veřejného zájmu

1/ Podpora dostupného bydlení – město dlouhodobě čelí nedostatku obytných ploch, změna využití přispěje k naplnění potřeb obyvatel.

2/ Snížení dopravní zátěže – produkční plocha by generovala vyšší nákladní dopravu, zatímco obytná funkce je dopravně méně náročná.

3/ Lepší napojení na infrastrukturu – obytná plocha umožní efektivní využití stávající technické a dopravní infrastruktury v lokalitě Nad Úvozem.

4/ Urbanistická kontinuita – sjednocení území odstraní bariéru mezi obytnými částmi, podpoří kompaktní městskou strukturu a prostupnost územím.

5/ Kvalita životního prostředí – obytná funkce je méně zatěžující hlukem a emisemi než produkční využití, což je v souladu s cíli udržitelného rozvoje.

Další argumenty pro změnu funkce

Soulad s koncepcí MP

Metropolitní plán podporuje transformaci produkčních ploch, které jsou v kontaktu s obytnými zónami, pokud to zlepší urbanistickou strukturu a kvalitu prostředí.

Střední část Beranova je přirozeně navázána na obytnou lokalitu Nad Úvozem, což umožňuje vytvořit kompaktní obytný celek. obec Dolní Chabry dané řešení podporuje a má zájem na jeho realizaci

Urbanistická logika

Současné vymezení vytváří nelogický střet funkcí: produkční stabilizovaná plocha přímo sousedí s obytnou zónou.

Přesun části Beranova do obytné funkce odstraní tento konflikt a zajistí plynulý přechod mezi funkcemi a lepší prostupnost územím.

Dopravní a technická infrastruktura

Střední část Beranova má dobrou dostupnost pro obytnou funkci (napojení na Dopraváků, blízkost veřejné dopravy).

Produkční funkce v této části by vyžadovala těžkou dopravní obsluhu, což je nevhodné v sousedství obytné zóny.

Kvalita prostředí

Produkční plocha v těsné blízkosti obytné zóny znamená hluk, emise a dopravní zátěž.

Transformace na obytnou funkci umožní zelené plochy, veřejný prostor a lepší

mikroklima.

Socioekonomické přínosy

Rozšíření obytné lokality Nad Úvozem podpoří vyvážený rozvoj území, nabídne nové bydlení a služby.

Produkční funkce může být koncentrována v centrální části Beranova, kde je pro ni vhodnější dopravní napojení.

Požadavek

Zařadit západní část lokality 603/Beranov (přiléhající k 181/Nad Úvozem) z funkce produkční stabilizovaná (Z08 P[S]) do funkce transformační obytná, a začlenit ji do lokality 181/Nad Úvozem (Z04 O[R]).

Příloha

Mapa 1- Metr. plán - změna území- návrh nové obytné zony v Dolních

Chabrech.pdf (3.3MB)

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla pouze změna výškové regulace a vymezení koridoru dopravní infrastruktury, jakožto VPS, tj. nikoliv úprava způsobu využití. a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že území je vymezeno v rámci stabilizované lokality s produkčním využitím v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ (plocha VN-D).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033898

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2165

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04JHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | iw5jif9

Lokalita | 238, 603

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti klasifikaci ulice Dopraváků, která je v návrhu nově navržena jako Sběrná komunikace městského významu, doplněná o územní rezervu, a to na pozemcích č.p. 1025/3, 1142 v katastrálním území Čimice a 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/19, 1377, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 603/Beranov – klasifikace ulice Dopraváků

Identifikace plochy

- Lokalita: 603/Beranov
- Funkční vymezení: vedena jako lokalita – struktura areálů produkce, zastavitelná produkční
- Dotčené pozemky: 1025/3, 1142 v katastrálním území Čimice a 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/19, 1377, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry.

Popis návrhu

V návrhu Metropolitního plánu 2025 je v ulici Dopraváků nově navržena Sběrná komunikace městského významu, doplněná o územní rezervu.

Oproti návrhu z roku 2022, kde byla ulice Dopraváků vedena pouze jako ulice vymezená linií, jde o zásadní změnu významně omezující vlastnická práva majitelů pozemků. Proti této změně podáváme Námítku a požadujeme zrušení zařazení pozemků do sběrné komunikace městského významu a vyjmutí pozemků z navrhované územní rezervy.

Pokud by byla změna přesto realizována, požadujeme řešení komunikace v tunelu a dohodu s majiteli na parametrech uvedených v odůvodnění námítky.

Odůvodnění námítky

- Zařazení komunikace mezi sběrné městského významu povede k výraznému nárůstu dopravní zátěže (o tisíce vozidel denně), což je v rozporu s charakterem lokality určené pro produkční areály včetně obytného využití v blízkosti komunikace.
- Územní rezerva zasahuje do soukromých pozemků, což představuje zásadní negativní zásah do vlastnických práv chráněných Ústavou i mezinárodními smlouvami, neboť majitelé jsou občany Německé spolkové republiky a může výrazně komplikovat jejich využití pro produkční funkce.
- Navržené řešení zásadně negativně ovlivní kvalitu prostředí (významný nárůst imisí, hluku), bezpečnost a dostupnost pro pěší a cyklistickou dopravu. Proto pokud by měla být komunikace takto řešena je třeba dopady minimalizovat jejím umístěním do tunelu.
- Původní návrh z roku 2022 (ulice vymezená linií) byl z hlediska funkčního využití území a ochrany soukromých pozemků vhodnější a majitelé požadují jeho zachování.

Požadavek

Žádáme o přehodnocení návrhu a zvážení zachování původního řešení z roku 2022, které lépe odpovídá charakteru lokality a respektuje vlastnická práva dotčených subjektů, tedy zrušení zařazení pozemků do sběrné komunikace městského významu a vyjmutí pozemků z navrhované územní rezervy.

Alternativní řešení

Pro zajištění funkčnosti území a minimalizaci negativních dopadů navrhuje:

- Zachování charakteru
Ponechat ulici Dopraváků jako místní obslužnou komunikaci (nikoli sběrnou městského významu), která zajistí přístup k produkčním areálům bez nadměrného tranzitního provozu.
- Dopravní obsluha
Využít stávající komunikace s úpravou profilu pro nákladní dopravu.

Napojit na vyšší dopravní síť přes vhodné křižovatky mimo obytné zóny, aby se minimalizoval vliv na kvalitu života.

- Udržitelnost a bezpečnost
Doplnit návrh o pěší a cyklistické trasy oddělené od nákladní dopravy, aby byla zajištěna bezpečnost a komfort pro zaměstnance areálů i obyvatele okolí.
- Obslužnost a dostupnost areálu, další požadavky
V případě realizace místní obslužné komunikace požadavky majitelů na:
umístění komunikace do tunelu

vybudování kruhového objezdu na konci ul. Dopraváků, jež umožní vjezd vozidel, která odjížděla z areálu, zpět do centra vybudování nového vjezdu do areálu z jeho západní strany ve formě přímého vjezdu/sjezdu z Čimického přivaděče namísto územní rezervy ponechat tyto pozemky ve stávajícím režimu tedy jako pozemky užívané k parkování vozidel (nájemců areálu v řádech desítek osobních vozidel), pozemky sloužící pro pěší, jako zeleň, reklamní plocha, plocha s umístěním stožárů či nabíjecích stanic pro elektr. auta a zejména sloužící jako přístupová komunikace a pozemky pro vchody a vjezdy do areálu (viz. příloha-stávajících 11 vchodů a vjezdů). Majitelé i při realizaci záměru trvají na zachování vstupů a vjezdů do areálu což je pro ně zásadní požadavek pro jeho budoucí dostupnost a obslužnost.

v rámci projektové přípravy vyhotovení alternativních variant trasy, které by mohly snížit negativní dopad na majitele areálu a nájemce (úprava šířky koridoru, varianta vedení komunikace pod zemí, tunel, protihlukové zábrany, méně invazivní technické uspořádání a pod). adekvátní finanční kompenzaci majitelům za veškerá případná budoucí omezení jejich vlastnických či jiných práv včetně nutnosti zachování veškerých sítí a věcných břemen (PRE, PVS, T-mobile, 02, atd.), jež se v místě nachází.

Přílohy

Mapa 3-II.komprimovaný- stávající vjezdy a vchody do areálu.pdf
(0.1MB)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení komunikace souvisí s potřebou odklonit podíl průjezdné dopravy na Čimický přivaděč a dále na Pražský okruh. Komunikace přímo navazuje na Pražský okruh, ale bude sloužit k místní obsluze areálů i napojení nové obytné zástavby. Komunikace má v celém svém rozsahu vymezený dostatečný koridor po samotné trasování komunikace a od návrhu ve veřejném projednání je rozšířena i o úpravu stávajících ulic Dopraváků a k Ládví na základě prověření. Řešení do budoucna výrazně odlehčí Ústecké ulici. Technické řešení, prostorové vedení a detailní podmínky realizace budou stanoveny až v dalších stupních dokumentace a v navazujících řízeních. Přestavba ulice Dopraváků a její relativně vyšší dopravní zatížení jsou právě s ohledem na využití (areály produkce) vhodné, nicméně tyto úpravy neznemožňují využití pro pěší a cyklisty. Ulice Dopraváků byla zařazena mezi sběrné komunikace už v návrhu MPP pro veřejné projednání, v upraveném návrhu je pouze označena jako návrh místo stavu.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033899

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2165

Podatel | **Davidová Kateřina, Mgr., advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04JHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | iw5jif9

Lokalita | 603

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti vymezení a regulativům lokality 603 / Beranov –
Odůvodnění míry stability, Odůvodnění způsobu využití.

Odůvodnění

Námítky proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

1/ Pozemky parc.č., 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1025/12, 1025/14,

1025/21, 1025/22, 1025/23, 1142 v katastrálním území Čimice,

2/ Budovy bez č. p./ č. e. na pozemku par. č. 1025 / 2 a 1025 / 14 v katastrálním území Čimice, to vše zapsané na LV č. 974 pro katastrální území Čimice, a dále

3/ pozemky par. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1374/372, 1374/373, 1374/374, 1377, 1405/4, 1494/2, 1744/1, 1745/3

v katastrálním území Dolní Chabry,

4/ budovy bez č. p./ č. e. na pozemcích 1374/5, 1374/7, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/98, 1374/108 v katastrálním území Dolní Chabry,

5/ budova č. p. 723 na pozemku 1374/6 v katastrálním území Dolní Chabry,

stavba č. p. 844 stojící na pozemku parc. č. 1374/110 to vše zapsané na LV č. 924 pro katastrální území Dolní Chabry, (společně vše dále jen „nemovitosti“ či „areál“).

Dotčené osoby tímto podávají níže uvedené 4 námítky, přičemž pozemky či stavby dotčené konkrétní námitkou vždy uvádí v daném

textu, který tvoří Přílohu č. 1 - 4 tohoto podání a j sou jeho nedílnou součástí.

Pokud pozemky blíže nespecifikují, platí, že se námitka vztahuje na všechny nemovitosti v jejich majetku.

Navrhujeme rozšíření způsobu využití stabilizovaného území tak, aby kromě produkční funkce zahrnovala také:

- administrativní objekty,
- budovy služeb (servisní, obchodní, drobné provozovny),
- nerušící výrobu (lehké provozy bez negativních vlivů na okolí).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách MPP stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace. Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP (viz čl. 103, odst. 4). Zároveň lze konstatovat, že produkční využití umožňuje poměrně široké využití, které je uvedeno v článku 62 textové části. Z důvodu podpory flexibility v produkčním využití dle čl. 103 odst. 4 mohou v lokalitách struktur areálu produkce budovy nebo jejich části v uvedených případech překročit maximální počet RNP s ohledem na charakter území.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.

Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030720

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2166

Podatel | **KADLEC JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTZM

Identifikátor podání Portálu Pražana | tcs56hm5

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vhodnost navrhované regulace

Vyjádření

Vyjádření k navržené regulaci

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, bylo pod č. j. MHMP 1049485/2025 oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), konané dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025.

Vlastník je spoluvlastníkem pozemku parc. č. 298 v katastrálním území Holešovice („**Pozemek**“).

V souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje Vlastník ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **souhlasnou námítku** k Metropolitnímu plánu.

Stav regulace k roku 2025

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

Zvolená regulace návrhu Metropolitního plánu představuje vyvážené a odborně koncipované nastavení parametrů, které odpovídá charakteru daného území i jeho předpokládanému rozvojovému potenciálu. Zařazení do zastavitelné obytné lokality, s upřesněním prostřednictvím transformační plochy s obytným využitím, vhodně

reaguje na současné potřeby území a umožňuje její přirozené doplnění. Hybridní struktura ploch doplňujících stávající zástavbu je v tomto kontextu optimální, neboť vytváří rámec pro postupný, prostorově přiměřený rozvoj území. Podrobné regulativy (koeficienty) jsou nastaveny racionálně a umožňují efektivní, avšak stále kontrolovaný způsob využití území.

Pozitivně lze hodnotit i explicitní požadavek na umístění veřejné vybavenosti a podmínění rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy, které posilují koordinaci veřejných a soukromých zájmů.

Stanovení výškové regulace s podlažností v rozmezí 4–6 RNP podtrhuje celkovou urbanistickou přiměřenost zástavby a zajišťuje harmonické začlenění nové výstavby do okolního prostředí. Celkově lze uzavřít, že přijatá regulace je koncepčně vhodná a vytváří udržitelný rámec pro budoucí využití a rozvoj území. Vlastník s takto navrženou regulací svého pozemku souhlasí.

Závěr

Vlastník z uvedených důvodů souhlasí s navrhovanou regulací Pozemku v rámci Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030722

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2167

Podatel | **TOMAN PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83TB

Identifikátor podání Portálu Pražana | tcuuwicf

Lokalita | 193

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Propojení Veleslavín – Petřiny

Vyjádření**2 / Připomínka**

Stavba Propojení Veleslavín – Petřiny zřejmě významně omezí zeleň v této lokalitě, konkrétně v ulici Stamicova. V ul. Stamicova byl v návrhu MPP z r. 2022 navíc zcela vypuštěn lokální biokoridor bez náhrady, tedy zeleň v této ulici již není nijak definována a tedy zde nemusí být vůbec žádná. To je v rozporu s cíli MPP o dopadu klimatických změn.

Dále se ve vypořádání připomínek z r. 2018 č. 2951032 a 2906131 i jinde zmiňuje dostavba okruhu (SOKP) jako „klíčová“ nebo „prioritní“ v rámci MPP, tedy Propojení Veleslavín – Petřiny 610/-/113 je v kontrastu se SOKP zřejmě pouze „podružné“, „sekundární“ či „neprioritní“ a tedy by mělo být v MPP takto konkrétně definováno, popř. zcela vypuštěno. Místo toho je však v příloze 2/600 definováno jako „Významná místní komunikace“ - to je zřejmý rozpor: někde je to „významná komunikace“, jinde je vedena jako podružná a v krycím listu lokality 193 chybí úplně.

Pro odstranění tohoto rozporu navrhuji tuto stavbu vypustit z MPP. Pokud ji vypustit nelze, je nutné, aby tato stavba byla pojata jako místní, netranzitní, nekapacitní, a zejména aby umožňovala popř. preferovala i bezpečnou bezmotorovou a hromadnou dopravu - jako příklad možno uvést např. stavbu 650/-/128 Cyklotrasa na Dvoreckém mostě, která je explicitně určena, zde však není žádné ekvivalentní řešení.

Odůvodnění

Navrhované propojení musí na svém jižním konci nějak končit, tj. ústít mezi lokality 193 a 710, toto však není v MPP v dostatečném detailu

zpracované a v krycím listu tato komunikace vůbec není zmíněna. V návrhu MPP z r.2022 byl v ul. Stamicova navíc zcela vypuštěn lokální biokoridor bez náhrady, tedy zeleň v této ulici již není nijak definována a tedy zde nemusí být vůbec žádná. Takovýto stav by však byl významným zhoršením vůči současnému stavu. Vzhledem k tomu, že MPP si klade za cíl adaptovat Prahu na změnu klimatu (tedy zeleň dále rozvíjet, ne omezovat) a v rámci této oblasti není vůči návrhu z r.2018 stanovená ani žádná náhrada za vypuštěný biokoridor, považuji navrhované propojení 610/-/113 a vypuštění lokálního biokoridoru za rozpor s cíli MPP a za rozpor s veřejným zájmem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Celoměstský systém zeleně (CSZ) byl definován ÚP SÚ s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně. Návrh MPP toto označení nepřebírá, v souladu s metodikou vymezuje dle polohy vůči hranici zastavitelného území dva základní typy parků: městské parky (čl. 84) a krajinné parky (čl. 109).

V této souvislosti Metropolitní plán užívá pojem "park" jako zastřešující obecně srozumitelný termín pro vnitřně diferencovaný soubor zpravidla veřejně přístupných ploch sloužících rekreaci na území města Prahy a nelze jeho obsah ztotožňovat s obsahem pojmu "park" definovaným z hlediska jiných účelů. V případě městského parku se jedná o nestavební část zastavitelného území, tj. nestavební blok nebo soubor nestavebních bloků dle PSP, zpravidla veřejně přístupný, s důsledky pro rozhodování v území podrobněji vyjádřenými v individuálních podmínkách (typ struktury, hierarchie, KLZ). Městské parky jako nestavební bloky jsou částmi území určenými převážně k nestavebním účelům v návaznosti na § 12 PSP, resp. § 2 NPSP. Jedná se o nestavební plochu s důsledky pro rozhodování v území, podrobněji vyjádřenými individuálními podmínkami. Návrhové plochy pro nové parky a plochy parků stávajících byly vymezeny na základě důkladného prověření a hodnocení, nejsou beze zbytku přebírány všechny plochy zeleně dle ÚP SÚ.

Návrh MPP rozvíjí stávající velmi dobrou prostupnost územím městské krajiny a otevřené krajiny tím, že navrhuje doplnit propojení formou nových cest či stezek tam, kde je v současném stavu evidována jejich absence. V územích určených MPP k plošně významným změnám v uspořádání a využití území (transformační území, rozvojová území) jsou obdobně navrhována potřebná uliční a cestní propojení. Současně v souladu se zněním čl. 88 textové části platí, že pěší prostupnost je možné realizovat, i pokud není MPP přímo vymezena.

O cyklo dopravě a jejím vymezení obecně platí, že jsou vymezovány pouze páteřní cyklotrasy se zaměřením na samostatné chráněné cyklostezky s více rekreačním významem, které vyžadují určitou úroveň územní ochrany, a to z důvodu měřítka a podrobnosti územního plánu. Dále podrobněji viz příloha P.171 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže

nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030723

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2167

Podatel | **TOMAN PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83TB

Identifikátor podání Portálu Pražana | tcuuwiof

Lokalita | 121, 193

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Prostupnost a napojení lokality 193 pro bezmotorovou dopravu

Vyjádření**3 / Připomínka**

Návrh MPP v krycím listu lokality 193 uvádí, že „Cílem navržených regulativů je posílení prostupnosti s parkem Střešovické skály“, to však zde není nijak naplněno: není navržené žádné opatření ani ve výkresech lokality, ani v příloze 2/600.

Lokalita má napojení na ostatní lokality omezené – kvůli oplocení areálu ÚVN (resp. oblasti 659), reliéfu parku Střešovické skály, zdi klášterního sadu, zanedbanému areálu garáží u Radimovy) a parkujícím vozidlům u ÚVN.

Ve vypořádání připomínky z r.2018 č. 2908798 je sice zmíněno navrhované pěší spojení U Vojenské nemocnice – Nad Zahradnictvím a dále Na Zástřelu – Na Petřínách, to se však týká spíše oblastí 325, 659 a 121, ne této oblasti. Tedy navrhuji toto blíže specifikovat v MPP.

Chybí zde též cyklostrasa v ul. Talichova kolem jižního okraje nemocnice a dále kolem kolejí Větrník a do Ankarské. Je nutné ji v MPP definovat a vyřešit její napojení do Stamicovy. Jedná se o tzv. hlavní trasu A150-A156. Má ústít do této oblasti, je v Generelu hl.m. Prahy (a v Generelu bezmotorové dopravy Prahy 6), tedy by měla být zanesena v MPP, ale zde není v sekci 600 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ani zmíněna. Má pokračovat ulicí Na Větrníku a dále Ankarskou, ani takto však není zmíněna, ani v listech pro příslušné lokality. Ani jiné trasy nejsou v těchto lokalitách zmíněny. Pěší a cyklistická doprava funguje na kratší vzdálenosti než motorová IAD, tedy i její síť musí být hustší a jelikož je její rozvoj cílem MPP, je nutné tuto síť zanést do detailu do výkresu a krycích listů.

Odůvodnění

Na území Prahy 6 není v MPP naplňováno opatření č.37 (str.23) Klimatického plánu Praha 2030 – Rozšíření páteřní sítě cyklostezek a chráněných cyklotras. Citace: “Budování nových a rozšiřování stávajících cyklostezek s cílem navýšit cyklodopravu z 1 % na 7 % v létě a na 4 až 5 % v ostatních částech roku. Postupné oddělování od ostatních druhů dopravy a omezování bariér rozvoje cyklodopravy na území města.”

Bez detailní a přímé podpory v MPP není možné infrastrukturu pro bezmotorovou dopravu budovat. Opatření pro motorovou dopravu mají v MPP privilegovaný status VPS, aby je bylo možné vůbec realizovat – toto privilegium však logicky musí mít i bezmotorová doprava, jinak bude zřejmě vůči motorové dopravě znevýhodňována, přitom cíl MPP – tedy navýšení podílu cyklodopravy – bude vyžadovat spíše opak, tj. její zvýhodnění vůči motorové IAD.

MPP zmiňuje v příloze 2/600 jen „významné“ trasy, ne však „hlavní“ (v terminologii Generelu bezmot. dopravy hl.m. Prahy). Dle metodiky MPP nejsou cyklotrasy vymezovány jako VPS a tedy je jejich realizace problematická – proto tedy požadujeme změnu na VPS a zahrnutí též “hlavních” tras do MPP, nebo povýšení této trasy na "významnou".

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V dané lokalitě byla vymezena stavová cyklotrasa v ulici na Petřínách. Pro vymezení cyklotras MPP staví na dokumentu Celoměstský systém cyklotras, především na nadřazených trasách. Jejich vymezení a doplnění specifických návrhových tras uceluje rozvržení cyklotras na území Prahy. Ostatní cyklotrasy jsou pod podrobnost MPP. Jako VPS jsou vymezeny výhradně nadřazené trasy ze Systému cyklotras, které jsou v dostatečné míře prověřené a jsou vymezeny v jednoznačném veřejném zájmu.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezování prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zapracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zapracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit

podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky na vymezení vybrané cyklistické dopravy jako VPS byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vybrané nejvýznamnější cyklotrasy (např. drážní promenády a trasy podél Vltavy) byly v návrhu MPP vymezeny jako VPS s ohledem na aktuální Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a P.113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správních úvah došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3030721

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2167

Podatel | **TOMAN PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83TB

Identifikátor podání Portálu Pražana | tcuuwicf

Lokalita | 710

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Prostupnost a napojení lokality 710 pro bezmotorovou dopravu

Vyjádření**659 Vojenská nemocnice - využití, prostupnost a napojení**

V krycím listu lokality 710 Vojenská nemocnice je uvedeno „Cílem navržených regulativu je [...] rozvíjení prostupnosti [...]“

Bohužel není nijak jasné, jak konkrétně zde má MPP přispět k rozvoji prostupnosti. Veškeré původní připomínky z r.2018 k tomuto tématu byly „vzaty na vědomí“ s tím, že MPP nemůže určovat režim jednotlivých areálů - ve vypořádání těchto připomínek se toto dokonce výslovně vylučuje („úprava provozu a zpřístupnění areálů je pod podrobnost řešení územního plánu“), což je však v případě této lokality v zcela rozporu s cíli MPP. V rámci (tj. uvnitř) areálu (který je ve vlastnictví resp. hospodaření subjektu Ústřední vojenská nemocnice - Vojenská fakultní nemocnice Praha) to lze ještě pochopit, ale jeho propojení s ostatními oblastmi je třeba vyřešit. Formální resp. administrativní překryv území lokality 710 a areálu ÚVN není důvodem pro neřešení návazností. Ani v této lokalitě, ani v lokalitách přiléhajících (193, 514, 121) není nijak řešena bezmotorová doprava, snad údajně s výjimkou navrhovaných dvou pěších spojení U Vojenské nemocnice – Nad Zahradnictvím a dále Na Zástřelu – Na Petřínách (viz vypořádání připomínky 2708798).

Krycí list definuje cíl, ale jeho řešení není nijak specifikováno.

I samotný cíl je vágně definován: prostupnost pro koho či pro co? Pro pěší, kola, auta, MHD?

Také cíl “doplnění zástavby s ohledem na využití” je příliš vágní formulace, je to třeba rozvést.

Odůvodnění

MPP si klade za cíl určit, kde a co je možné stavět a kde to naopak možné není a je vodítkem pro umístění konkrétní stavby pro stavební úřad. Tato oblast je definována jako zastavitelná obytná, ne jako specifická pro nemocniční areál, proč? Zdá se to být v rozporu s jedním z cílů uvedeným v krycím listu pro tuto oblast, tedy “rozvíjení občanské vybavenosti”. Co to znamená “s ohledem na využití”? Jaké je předpokládané využití tohoto areálu – proč není blíže specifikováno v krycím listu? Jen nemocniční budovy? Nebo i případné kongresové centrum, parkovací dům atp? Nebo i obytné budovy? Bez této specifikace není možné naplnit cíl MPP, tedy být vodítkem pro rozhodování úřadu.

Ohledně prostupnosti a návazností - mohla by zde např. být navržena lávka pro pěší popř. cyklisty přes hluboký zářez ulice Radimova od Talichovy k případné nové zástavbě v oblasti bývalých garáží. Takovéto opatření by mohlo být řešením pro omezené propojení této oblasti na jižní straně, kde je bariérou zmíněný zářez ulice Radimova, ale není navrženo.

V MPP (výkresu i krycím listu) chybí cyklostrasa v ul. Talichova kolem J okraje nemocnice a dále kolem kolejí Větrník a do Ankarské. Je nutné ji konkretizovat a vyřešit napojení do Stamicovy. Jedná se o A150-A156, tzv. „hlavní trasa“. Má ústít do této oblasti, je v Generelu hl.m. Prahy (a v Generelu bezmotorové dopravy P6), tedy by měla být reflektována v MPP. V textové části MPP však zde není v sekci 600 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ani zmíněna. Tato cyklostezka má pokračovat ulicí Na Větrníku a dale Ankarskou, ani takto však není zmíněna, ani v listech pro příslušné lokality. Ani jiné trasy nejsou zmíněny.

Naproti tomu je v krycím listu zmíněna železniční trať Praha-Kladno, která je ve značné hloubce v tunelu a přitom tuto oblast bude ovlivňovat marginálně nebo spíše vůbec.

Je zřejmé, že bez detailní podpory v MPP není možné infrastrukturu pro bezmotorovou dopravu budovat. Opatření pro motorovou dopravu mají v MPP status VPS, aby je bylo možné vůbec realizovat, což je logické – avšak toto privilegium musí mít i bezmotorová doprava, jinak bude logicky vůči motorové dopravě znevýhodňována, přitom navýšení cykloprovozu (jeden z cílů MPP) bude vyžadovat opak – tj. její zvýhodnění. MPP zmiňuje v příloze 2/600 jen „významné“ trasy, ne však „hlavní“ (v terminologii Generelu bezmot. dopravy hl.m. Prahy). Dle metodiky MPP nejsou cyklotrasy vymezovány jako VPS a tedy je jejich realizace problematická – proto tedy požadujeme změnu na VPS.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze korekce trasy koridoru 630/-/8 Železniční trať Praha - Kladno (návrh), tj. nikoliv úprava prostupnosti, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správních úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztahované ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Námítka

ID 3030728

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2170

Podatel | **HOLOVSKÁ MARCELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7SJ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | tdgbnm29

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlas se zařazením naší parcely, která se momentálně nachází v nezastavitelném území.

Odůvodnění

V roce 1994, byla tato parcela zařazena do obytného území a žádáme znovu o zařazení této parcely do obytné plochy. Část území v roce 2018 byla již navracena do obytných ploch a nerozumíme tomu, proč náš pozemek zůstal v nezastavitelných plochách?!

Předmět námitek a identifikace dotčené nemovitosti

Námítky směřuji proti regulaci stanovené na mém pozemku, který je zapsán na Listu vlastnictví č. 1465 pro katastrální území Řeporyje. Konkrétně se jedná o následující parcelu: 1530/25 o rozloze 1776 m².

Skutkový stav a důvody nesouhlasu

V roce 1994 byla celá uvedená parcela jako součást území zařazena územním plánem do stavebních ploch určených k bydlení (OB-B) a žádné zelené pásmo stanoveno nebylo. Následně došlo na základě jakýchsi regulativů ve spodní části parcely k stanovení zeleného pásma a k přearování do nezastavitelných ploch. Na základě nesouhlasných námitek majitelů dotčených pozemků včetně MČ Praha-Řeporyje byla v roce 2018 část zeleného pásu opět navracena do zastavitelného území s určením k bydlení. Bylo vyhověno majitelům pozemků 1475/10, 1475/1, 1475/18, 1475/19 a 1530/29 a zastavitelné území bylo protaženo až na samý břeh vodní nádrže.

Mé žádosti však vyhověno nebylo.

Diskriminační přístup v porovnání se sousedními pozemky

V roce 2018 byla část zeleného pásu v nezastavitelném území přeměněna na území zastavitelné až po břeh vodní nádrže. Při pohledu do mapy návrhu MPP je zřejmé, že zelené pásmo až po vedení vysokého napětí lze přeměnit na území k bydlení, aniž by tím jakýmkoliv způsobem utrpěla migrace živočichů v dané lokalitě. Živočichové mají k dispozici celou protilehlou stráň, včetně pozemku naší rodiny o rozloze cca 7 500 m², na kterém je MPP umístěno biocentrum.

Kromě tohoto pozemku s biocentrem naše rodina vlastní v dané lokalitě další pozemky o rozloze cca 40000 m², které jsou všechny v nezastavitelném území a na některých jsou umístěny biokoridory apod. Myslím si tedy, že pro migraci živočichů děláme dost, neboť z této plochy nám ani jeden metr čtvereční nebyl ponechán k zastavění.

Domnívám se tedy, že můj požadavek na navrácení 1 776 m² do stavebních ploch pro bydlení je zcela legitimní a neexistuje žádný objektivní urbanistický důvod, proč by měla být parcela 1530/25 ponechána v nezastavitelné ploše, zatímco sousední pozemky o pár metrů dále byly přesunuty do plochy k bydlení a jsou tedy stavební. Tímto postupem se cítím být diskriminována.

Návrh na rozhodnutí o námitce

Na základě výše uvedených skutečností žádám a navrhuji, aby pořizovatel Metropolitního plánu v rámci vypořádání námitek:

1. Změnil návrh MPP v lokalitě 909 / Zličín – Řeporyje tak, aby můj pozemek parc. č. 1530/25 o rozloze 1776 m², byl vyjmut z nezastavitelných ploch a byl zařazen zpět do zastavitelného území.
2. Stanovil pro můj pozemek takové regulativy funkčního využití, které odpovídají stávajícímu stavu v bezprostředním okolí (zástavba rodinných domů) a umožňují výstavbu jednoho, maximálně dvou rodinných domů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030730

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2171

Podatel | **PECHR BOHUMIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSJ300

Identifikátor podání Portálu Pražana | te9mu2zi

Lokalita | 229

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Změna využití pozemku 629/4 v katastrálním území Satalice ze “zahrádky a zahrádkové osady” (PZO) na “čistě obytné” (OB), či “všeobecně smíšené” (SV).

Odůvodnění

Pozemek č. 629/4 v katastrálním území Praha - Satalice o rozloze 2493 m² je nyní veden jako PZO. Součástí tohoto pozemku je stavba s ev. č. Trabantská 047, pozemek 629/2 - zastavěná plocha a nádvoří, o rozloze 57 m².

Novým metropolitním plánem bude tento pozemek zahrnut do zastavitelného území Satalic. Vzhledem k tomu, že se jako rodina rozrůstáme (2 dospělí a 3 děti), v blízké budoucnosti bychom chtěli provést rozšíření této stavby, aby se tato stavba dala pohodlně užívat. Tímto rozšířením by se zvětšila plocha zastavěného pozemku o cca 50 - 100 m² - konkrétní projekt ještě není vypracovaný. Počítáme-li horní mez 100 m², zvětší se zastavěná plocha na 157 m², což je 6,3% z celkové plochy pozemku.

Pozemek se nachází v západní části Satalic na ul. Trabantská. V této lokalitě v posledních letech přibývá výstavba rodinných domů (developerský projekt u ul. Trabantská x Za Šolkou, novostavby v ul. K Lindě - viz. plánec), případné rozšíření stavby na pozemku 329/4 by tak nenarušoval charakter této lokality. Zmíněným rozšířením zastavitelného území v této západní části Satalic se zřejmě do budoucna počítá s obytnou výstavbou.

Jak je uvedeno výše, jednalo by se o zvětšení plochy stavby o 50 až 100 m², výška stavby by byla zachována, tedy maximálně jedno

nadzemní podlaží. Stavba je vzdálena od nejbližší ulice - Trabantská - cca 100 metrů a je v podstatě celá skryta za vegetací. Ze západní a východní strany je stavba obklopena zahrádkami. Ze severní strany je na stavbu pohled od cyklostezky KM-SA / naváděcí dráhy na letiště Kbely. Stavba při pohledu z této strany přirozeně zapadá do okolí a nijak nenarušuje charakter této lokality, na což by bylo dbáno i při případné dostavbě.

Ke stavbě je přivedeno vodovodní potrubí, plyn a elektřina. Odpad je řešen jímkou. Při dostavbě by tak nebylo nutné dělat přípojky a omezovat tak provoz na ul. Trabantská. Při dostavbě by byla vybudována vlastní čistička odpadních vod, jsme si vědomi omezené kapacity ČOV na ul. Mladoboleslavská ve Kbelích.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030736

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2174

Podatel | **Mgr. Hana Baráková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZSX

Identifikátor podání Portálu Pražana | tf8pqv8q

Lokalita | 916, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | parc. č. 2356/130, 2356/222, 2356/223

Vyjádření

1. Stávající Návrh Metropolitního plánu nerespektuje již vydaná stavební povolení (viz. přílohy) a územní rozhodnutí (viz. přílohy) na stavbu rodinných domů. Požadujeme zahrnout předmětné pozemky do příslušné plochy odpovídající rodinnému bydlení (v platném Metropolitním plánu plocha OB-C).

2. Požadujeme zahrnutí pozemku parc. č. 2356/130 v k. ú. Kunratice jako součást stavebních pozemků rodinných domů na které bylo vydáno pravomocné stavební povolení a územní rozhodnutí (viz. přílohy). Požadujeme zahrnutí pozemku parc. č. 2356/130 jako součást stavebních pozemků rodinných domů, až na hranu biokoridoru (obdobně jako sousední parcely č. 2356/220, 2356/108).

Odůvodnění

1. Na předmětné pozemky parc. č. 2356/222, 2356/223, 2356/130 v k. ú. Kunratice bylo již vydáno pravomocné rozhodnutí (Rozhodnutí č. j. P4/003229/13/OST/MATO, č. j. P4/082573/17/OST/WER). V současné době na pozemku parc. č. 2356/223 probíhá výstavba rodinného domu v souladu s vydaným rozhodnutím. Vydaná stavební povolení a územní rozhodnutí představují limit využití území (§ 26 odst. 1 zákona č. 183/2006), který pořizovatel Metropolitního plánu musí respektovat.

2. Předmětný pozemek parc. č. 2356/130 je dle evidence katastru nemovitostí evidován jako zahrada, v pravomocně vydaném územním rozhodnutí č. j. P4/003229/13/OST/MATO je s celým pozemkem počítáno jako součást (zahrada) povolených rodinných domů na pozemcích č. 2356/222, 2356/223 přiléhajících k ulici U Javoru. Jižní část pozemku je dle Metropolitního plánu evidována jako součást ÚSES, pozemek zahrady bude tuto skutečnost

respektovat. Zahrnutí této části pozemku jako součást stavebních pozemků rodinných domů neomezuje ani neohrožuje funkčnost a prostupnost vymezeného ÚSES. Ponechání pozemku jako součástí nezastavěného rekreačního území je neúčelné, neboť tím vzniká "proluka" zeleně, která neplní navrhovaný účel rekreačně-přírodních ploch. Současně rozšiřování zastavěného území není v rozporu s cílovým charakterem lokality 916/ Hrnčířská rybniční soustava.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části článku 76, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030767

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2177

Podatel | **AB Bertramka, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUN0I

Identifikátor podání Portálu Pražana | tg4xx7a5

Lokalita | 033

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ABB

Vyjádření

Jako jediný vlastník pozemků parcelní č. 2764, 2800, 2801 a 2802 (vše katastrální území Smíchov, LV č. 1019) podáváme tyto námítky a žádáme o jejich zpracování do MPP:

- 1) Souhlasíme s navrženým začleněním uvedených pozemků do stavební zastavitelné blokové struktury s obytným využitím v podél ulice Duškova a taktéž žádáme o předložení navrženého stavu jednolitého stavebního bloku (v rámci našich pozemků) s návazností na „123/834/2624 Bertramka - čtvrtový park“ jižním a západním směrem.
- 2) Nesouhlasíme s umístěním „pěšího napojení“ (které definuje polohu výchozího bodu pěšího propojení a jeho předpokládaný směr) v prodloužení ulice U Trojice jižním směrem, z důvodů morfologie prudkého svahu (na hloubce našich pozemků se jedná o převýšení cca 23 metrů). Toto „napojení“ nám připadá nadbytečné, když MPP navrhuje cca 60 metrů západně „pěší propojení dvou bodů“ (zajištění propojení ulice Duškova a Nad Bertramkou přes nový čtvrtový park).
- 3) Souhlasíme s navrženým maximálním počtem RNP 6 (který zohledňuje naši připomínku v rámci Společného jednání a také navazuje na okolní zástavbu). Toto žádáme o rozšíření RNP 6 i na vedlejší čtverec, který je v upraveném návrhu bez patra, aby nemusel být použit článek, který se v další fázi projednávání může změnit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh pěšího propojení je koncepčním prvkem veřejné infrastruktury, který zajišťuje prostupnost území a propojuje stávající a navržené plochy zástavby s okolní sítí veřejných prostranství.

Poloha pozemků a urbanistické vazby území určují potřebu zajištění pěší prostupnosti mezi obytnými lokalitami, veřejnými prostranstvími a zastávkami veřejné dopravy. Návrh MPP vymezuje trasu pěšího propojení jako součást koncepce veřejné infrastruktury a rozvíjí principy prostupnosti stanovené v platném ÚP a v ZÚR.

Vymezení pěšího propojení na soukromých pozemcích nemění základní funkční využití území. Stanovuje pouze požadavek na zajištění veřejné prostupnosti v rámci budoucího využití ploch. Požadavek je z hlediska územního plánování odůvodněn veřejným

zájmem na prostupnosti území, bezpečném pohybu osob a dostupnosti veřejných služeb.

Vlastnická práva nejsou tímto řešením dotčena nad míru nezbytnou; konkrétní způsob realizace pěšího propojení (např. formou chodníku, průchodu nebo smluvního věcného břemene) bude řešen v dalších stupních plánovací dokumentace a v rámci následných řízení. Navržené řešení představuje koncepční prvek veřejného zájmu, zajišťuje kontinuitu prostupnosti území a naplňuje principy udržitelného rozvoje sídel dle § 18 odst. 1 stavebního zákona. Pěší propojení nejsou v MPP plošně vymezena, nemají povahu direktivní trasy. Vymezení je flexibilní a pevná trasa není fixována, čímž je minimalizován případný nezbytný zásah do práv vlastníka. Dále podrobněji viz příloha P.191 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030768

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2178

Podatel | **MALLÁT VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01DD4

Identifikátor podání Portálu Pražana | tgyvzdc

Lokalita | 243, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava vymezení ÚSES 500/-/3206 mimo zahradu na pozemcích 191 a 192 v Lysolajích

Vyjádření

Žádám o nezahrnutí pozemků p.č. 191 a p.č. 192 v k.ú. Lysolaje do ÚSES (nesouhlasím se zahrnutím mých pozemků do ÚSES).

Jedná se o oplocenou zahradu cca již 100 let užívanou s k ní náležejícímu domu (bydlení) č.p. 28. Značná část je od ostatní plochy nyní vymezeného ÚSES 500/-/3206 oddělena nejen oplocením, ale i výškově - opěrnou zdí a podezdívkou pod oplocením, což již prokazatelně dlouhé desítky let „prostorovou propojitelnost ekologických systémů“ neumožňuje. „Propojitelnost“ severní a východní části je již nyní po hranici těchto pozemků, což dokazuje pohyb volně žijící zvěře a stávající hranice takový pohyb přirozeně směřuje.

Odůvodnění

V původním návrhu Metropolitního plánu tyto pozemky ÚSES 500/-/3206 zahrnuty nebyly. Z logiky věci a historického stavu tam být nemají. I v katastru nemovitostí je pozemek 192 označován jako zahrada. Označení pozemku 191 jako ostatní plocha bylo zjevně dáno tím, že zatímco pozemek 192 byla produkční část zahrady evidentně navazující na spodní část zahrady historicky využívanou k pěstování vína, tak pozemek 191 odlehlý od východní části území vymezeného ÚSES 500/-/3206 poskytoval jakožto východní svah přirozené krytí. Tato funkce a okrasná a rekreační funkce nebyla v tehdejší době zřejmě dostatečná pro zahrnutí obou parcel pod jeden „druh pozemku“ „zahrada“. Ale již zařazení hraniční parcely č. 192 do druhu „zahrada“ je dostatečným dokladem o nesouladu s požadavky na biokoridor nebo biocentrum. Pozemky nadále ve vymezené části zůstávají nezastavitelnou zelení, ale byly a jsou oplocené a užívané jako zahrada. V roce 2022 ve veřejném

projednání nebylo součástí uvedeného ÚSES - nyní označeného 500/-/3206 - LBC Nad Litovickým potokem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Do biocentra ÚSES jsou ve verzi MPP pro opakované veřejné projednání zahrnuty ty části parcel č. 191 a 192 v k.ú. Lysolaje, které jsou součástí ÚSES už podle ÚP SÚ. Řešení ÚSES v daném prostoru navíc vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Podle Plánu ÚSES je v tomto prostoru nutno vložit do nadregionálního biokoridoru nové lokální biocentrum (nyní označeno 500/-/3206) a návrh MPP se snaží tento požadavek splnit v minimálních prostorových nárocích, mimo jiné právě s využitím částí parcel č. 191 a 192, které jsou v ÚSES již v ÚP SÚ. Metropolitní plán pro splnění minimálních požadavků v souladu s metodikou ÚSES a nadřazenou dokumentací vložené biocentrum vymezit musí, v tomto případě nestačí vymezit úzký biokoridor.

Ke změně v průběhu projednání došlo z důvodu koordinace s urbanistickou studií, která upřesnila hranici zastavitelného území, biocentrum nyní nezasahuje do zastavitelných ploch.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030769

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2179

Podatel | **CIKÁNKOVÁ EMA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MBA

Identifikátor podání Portálu Pražana | th2kp8vc

Lokalita | 114, 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Degradace prostoru v okolí ulic Písečná a K Sadu

Vyjádření

Nesouhlasím s plánem v oblasti ulice Písečná a K Sadu

Odůvodnění

+ Dramatický nárůst počtu nových obyvatel a s ním spojený násobek počtu osobních automobilů, která budou každý den projíždět ulicemi Písečná, K Sadu a Na Šutce.

+ Tlak na redukci parkovacích míst v ulicích Písečná a K Sadu. Problémy s nalezením parkovacího místa v těchto ulicích. Zejména v ulici K Sadu hrozí, že stávající možnosti parkování budou zrušeny, aby mohlo dojít k zavedení dvoupruhového dopravního režimu v této ulici. To by mohlo mít za následek zmizení až 40 parkovacích míst v ulici K Sadu a rozšíření ulice K Sadu na úkor dnešního ostrůvku se vzrostlými stromy mezi ulicí K Sadu a podélným domem s č.p. 412/14, 413/12, 414/10, 415/8, 416/6.

+ Riziko, že ulice K Sadu přestane být slepou ulicí a bude napojena přes oblast dnešních kurtů na ulici Pod Havránkou, čímž by se tato ulice mohla v budoucnu stát tranzitní.

+ Riziko propojení prostoru aquacentra Šutka s ulicí K Sadu tj. další nárůst dopravy.

+ Likvidace vzrostlé zeleně v prostoru mezi ulicí K Sadu a aquacentrem Šutka a narušení místního životního prostředí.

+ Omezení možnosti pěších tras pro pohyb lokalitou mezi aquacentrem Šutka, ulicemi Čimická, Písečná, K Sadu, K Velké skále.

+ Přetlak na stávající již tak nedostatečnou infrastrukturu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu (MPP), konkrétně transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle dosavadního ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521. Z větší části je však tato plocha vymezena, dle ÚP SÚ, v zastavitelném území. Z hlediska NDOP (nálezová databáze ochrany přírody) není v této ploše identifikován výskyt ohrožených druhů.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Plocha je vymezena s ohledem na návaznost zastavitelného území a plochy s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné (dle ÚP SÚ), s přihlédnutím k prostorovému uspořádání zástavby (a doplnění stávající struktury zástavby vymezené např. stavební čarou). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře, a konkrétně v lokalitě 510/Sídlíště Šutka). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídlíště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Návrh MPP, i s ustanovením v čl. 94 odst. 3, 4 a 5 textové části, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlíštích. Díky tomu přímo zabráňuje nežádoucímu zahušťování sídlíšť, kterému stávající právní stav dle dosavadního ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v dosavadním ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto

strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030773

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2180

Podatel | **Port7 BC s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1KA

Identifikátor podání Portálu Pražana | tchwm9hi

Lokalita | 070, 846

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hranice transformační plochy vs. katastrální hranice

Vyjádření

Hranice transformační plochy neodpovídají povoleným hranicím záměru Port7. Je třeba zohlednit aktuální katastrální poměry v území vč. umístění budov.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu představuje neodůvodněný zásah do práv, povinností a legitimních očekávání Portu 7 BC vyplývajících z vydaných a již částečně realizovaných Povolení. Povolení byly s IPR řádně projednána a IPR realizované řešení odsouhlasil. Povolení ale nejsou v návrhu Metropolitního plánu správně promítnuta.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava vymezení záplavového území a úprava výškové regulace, resp. hladiny věží, tj. nikoliv úprava vymezení předmětné transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Námítka

ID 3030777

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2182

Podatel | **QUATRODOM spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT5N6

Identifikátor podání Portálu Pražana | tjacxkn6

Lokalita | 921, 145

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1.záplavové území

Vyjádření

Námítka (z pozice vlastníka pozemků parc. č. 1292/1 a parc. č. 1292/19 k.ú. Čakovice) k návrhu Metropolitního plánu v rámci vyznačeného území v lokalitě 145/Nové Čakovice:

Požadujeme úpravu hranice vymezující záplavové území drobných vodních toků (Mratínského potoka) tak, aby byl zachován stav v době povolování záměru investora (tedy dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy - výstřižek s vymezením záplavového území (dle tohoto územního plánu) viz příloha tohoto podání).

Odůvodnění

Pro vyznačenou část předmětné lokality 145/Nové Čakovice existuje pravomocné územní rozhodnutí vydané Úřadem městské části Praha 18, Odborem výstavby a územního rozhodování dne 2.2.2021, pod č.j. MC18 3466/2021 OVÚR, které nabylo právní moci dne 20.3.2021; a stavební povolení vydané Úřadem městské části Praha 18, Odborem výstavby a územního rozhodování dne 23.1.2023, pod č.j. MC18 3917/2023 OVÚR, které nabylo právní moci dne 25.2.2023. Pozměněná hranice záplavového území (záplavové území určené k ochraně Q100) nepřiměřeně zasahuje do práv investora a znehodnocuje hodnotu pozemků určených k výstavbě obytných domů.

Změna obrysu uvedeného záplavového území nebyly v Metropolitním plánu dostatečně vypořádána ani odůvodněna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Do Vltavy a Berounky jsou zaústěny drobné vodní toky, kde je ochrana ohrožených území stanovena vymezením záplavového území pro průtoky s periodicitou 100 let a aktivní zóny záplavového území dle § 66 odst. 1 vodního zákona. Tato území jsou stanovena příslušným vodoprávním úřadem a nejsou součástí návrhu MPP, jako limity v území jsou zobrazena v koordinačním výkrese. Současně nedokončeným záměrům, které připomínkující zmiňuje v odůvodnění, se věnuje článek 167 textové části MPP.

Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030787

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2184

Podatel | **ŠÁROVÁ MILENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPJ6

Identifikátor podání Portálu Pražana | tk3njs2v

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI METROPOLITNÍHO PLÁNU - SATALICE**

Vyjádření

Jsem spoluvlastníkem pozemků na LV 417 v k. ú. Satalice, konkrétně **parc. č. 641/54 a 641/70**.

V původním územním plánu do těchto pozemků **částečně zasahovala plocha SV-B určená pro výstavbu**, avšak v projednávaném Metropolitním plánu tato zastavitelná plocha **zcela mizí**. Jedná se o **nepřiměřenou a neodůvodněnou redukci rozvojového potenciálu mých pozemků**, se kterou **zásadně nesouhlasím**.

Dále nesouhlasím s tím, že na pozemku **parc. č. 641/54** byla v původním územním plánu vedena **plocha zahrady**, zatímco Metropolitní plán nově vymezuje celý pozemek jako **zemědělskou půdu s funkcí krajinného rozhraní**, bez respektování dosavadního charakteru pozemku a bez přiměřeného vysvětlení.

Požaduji, aby mi byla tato redukce kompenzována alespoň **vymezením zastavitelné plochy o výměře cca 500 m² (20 × 25 m) pro výstavbu 1 rodinného domu v jihovýchodním rohu pozemku parc. č. 641/54**, jak je vyznačeno v přiloženém zákresu.

Odůvodnění

1. **Závazné stanovisko Ministerstva obrany** (souhlasMO.pdf) **výslovně potvrzuje přípustnost umístění jednoho rodinného domu právě v jihovýchodní části parc. č. 641/54**.

Ačkoli nejde o stanovisko dotčeného orgánu vydávané přímo k návrhu územního plánu, jedná se o **relevantní odborný podklad**, který dokládá, že v této lokalitě **neexistují žádná omezení ze strany obrany státu**, která by bránila alespoň minimální zástavbě.

(příloha: souhlasMO.pdf)

2. Přiložený zakres (zakresSatalice.pdf) vymezuje **malou, jednoznačně urbanisticky přiměřenou plochu** o velikosti cca 500 m², která přímo **navazuje na stávající obytnou zástavbu** v ulici Za školkou. Vložením jediné parcely pro 1 RD by nedošlo k narušení krajinné struktury ani k zásahu do širší koncepce Metropolitního plánu.

(příloha: zakresSatalice.pdf)

3. Zrušení původní zastavitelné plochy SV-B i dřívější zahradní plochy **bez jakékoliv náhrady** představuje **nepřiměřený zásah do práv vlastníka** a odporuje zásadě **legitimního očekávání**, kterou opakovaně potvrzuje judikatura Nejvyššího správního soudu. Pořizovatel je povinen takový zásah **řádně, věcně a individuálně odůvodnit** (§ 50 odst. 3 stavebního zákona).

4. Vzhledem k poloze pozemku, jeho charakteru, existující infrastruktuře v bezprostřední blízkosti a výše zmíněnému stanovisku MO neexistuje žádný důvod, proč by nebylo možné **zachovat alespoň minimální a přiměřenou míru zastavitelnosti** v rozsahu jednoho rodinného domu.

5. Pokud by námitka nebyla **konkrétně a přezkoumatelně vypořádána**, ponechávám si možnost domáhat se ochrany svých práv v řízení o **zrušení části opatření obecné povahy podle § 101a s. ř. s.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního

očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu.

Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný

veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030789

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2185

Podatel | **SMETANA MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV08I

Identifikátor podání Portálu Pražana | tmj5y8jr

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy –

Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž

jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze

vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva

chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a

provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání. Celý areál je koncipovaný jako soukromý prostor, včetně z venku snadno přístupných předzahrádek s nízkými ploty, které by nebylo z bezpečnostních důvodů nadále využívat v současné podobě v případě, že by areál byl přístupný veřejnosti.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v

soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako

neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy –

Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž

jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze

vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva

chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a

provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání. Celý areál je koncipovaný jako soukromý prostor, včetně z venku snadno přístupných předzahrádek s nízkými ploty, které by nebylo z bezpečnostních důvodů nadále využívat v současné podobě v případě, že by areál byl přístupný veřejnosti.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v

soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako

neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP.

Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030791

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2187

Podatel | **KRÁL VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSD4M

Identifikátor podání Portálu Pražana | tn24bauy

Lokalita | 232, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Štěrboholy

Vyjádření

Připomínka Vlastníků podaná k Metropolitnímu plánu nebyla zcela akceptována, dovolujeme si proto tímto vznést námítku k současnému stavu Metropolitního plánu v rozvojové ploše 414/232/5290 a opět tímto navrhuje rozšíření způsobu využití pro zastavitelnou plochu obytnou na větší části našeho pozemku parc. č. 184/5, který navazuje na záměry vlastníků vedlejších pozemků a je též v zájmu městské části Praha-Štěrboholy.

Odůvodnění

Stávající úprava Metropolitního plánu vymezuje rozsáhlé nezastavitelné území, které je však v daném kontextu neodůvodněné a nekoresponduje s urbanistickou logikou ani s obdobnými místy v okolí, ani s deklarovanými principy Metropolitního plánu. Hlavní město Praha naléhavě řeší problematiku nedostupnosti bydlení, které začíná být pro většinu občanů nedostupné. Proto navrhuje využití větší části pozemku k zastavění jako plochu obytnou s podlažností 3 NP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, dále vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území v podobě rozšíření rozvojové plochy s obytným využitím, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030792

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2188

Podatel | **KRÁL MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYS7MR

Identifikátor podání Portálu Pražana | tnqn8z6

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako vlastník parcely č. 1209/14, katastrální území Háje (území Hlavního města Prahy) 728233, na kterém uvažuji realizovat objekt polyfunkčního domu „ARKALYCKÁ“, podávám námítku týkající se návrhu stanovení koeficientu zastavění a regulovaného množství hrubých podlažních ploch (HPP) v transformační lokalitě (viz výše). Oproti návrhu z roku 2022 byla změněna metodika výpočtu a to tak, že nelze na parcele č. 1209/14 umístit uvažované množství HPP tak, jak umožňuje výšková regulace v lokalitě.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Oprávněnost záměru výstavby BD ARKALYCKÁ byla v této lokalitě prokázána objemovou architektonickou studií (viz příloha POLYFUNKČNÍ DŮM „ARKALYCKÁ“ ARCHITEKTONICKÁ STUDIE 1 / 11 / 2023, Karlínblok, s.r.o.) a vyjádřením Odboru územního rozvoje ke studii č.j. MHMP 2613629/2023 (viz příloha 2). Záměr výstavby polyfunkčního domu BD ARKALYCKÁ byl tedy plně v souladu s regulativy tak, jak je stanovuje ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN, Upravený návrh k veřejnému projednání dle článku 53 odst. 2 stavebního zákona; IPR PRAHA 2022.

Závěr:

Žádáme tedy pro transformační plochu 411/553/2318 (dříve 411/553/2039) o úpravu koeficientů pro výpočet regulovaného množství HPP a to sice dle nové metodiky výpočtu HPP regulovaná =

665m² (plocha záměru parcela 1209/14) x 0,35 (ZZ 35%) x 10,0 (VZ 10,0). Upravit hodnotu ZZ z 0,35 na 0,8 a hodnotu VZ z 10,0 na 15,0. Tak bude možné realizovat záměr výstavby polyfunkčního domu „ARKALYCKÁ“ v množství regulované HPP cca 7.800 m².

Příloha:

1) POLYFUNKČNÍ DŮM „ARKALYCKÁ“ ARCHITEKTONICKÁ STUDIE, 1 / 11 / 2023 Karlínblok, s.r.o.

2) Vyjádření Odboru územního rozvoje ke studii č.j. MHMP 2613629/2023

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace i kapacity HPP jsou nastaveny přiměřeně výšce a charakteru okolní zástavby. Při úpravách návrhu MPP bylo přihlédnuto k názoru městské části.

Na nedokončené záměry, jejichž řízení bylo zahájeno ke dni účinnosti MPP, se vztahuje čl. 167 textové části.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031093

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2188

Podatel | **KRÁL MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYS7PC

Identifikátor podání Portálu Pražana | vc7wvfey

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Jako vlastník parcely č. 1209/14, katastrální území Háje (území Hlavního města Prahy) 728233, na kterém uvažuji realizovat objekt polyfunkčního domu „ARKALYCKÁ“, podávám námítku týkající se návrhu výškové regulace v transformační lokalitě (viz výše). V návrhu z roku 2022 je uvedena výšková regulace 8 (21), tento údaj byl v novém návrhu změněn, tzn. snížen, na 8 (15). Původní hladina výškové regulace výše zmíněné transformační plochy byla ale zachována v sousedním čtverci výškové regulace – 21.

Odůvodnění

Zdůvodnění:

Oprávněnost záměru výstavby BD ARKALYCKÁ byla v této lokalitě prokázána objemovou architektonickou studií (viz příloha POLYFUNKČNÍ DŮM „ARKALYCKÁ“ ARCHITEKTONICKÁ STUDIE 1 / 11 / 2023, Karlínblok, s.r.o.) a vyjádřením Odboru územního rozvoje ke studii č.j. MHMP 2613629/2023 (viz příloha 2). Záměr výstavby polyfunkčního domu BD ARKALYCKÁ byl tedy plně v souladu s výškovou regulací s výškovou regulací tak, jak ji stanovuje ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN, Upravený návrh k veřejnému projednání dle článku 53 odst. 2 stavebního zákona; IPR PRAHA 2022.

Závěr:

Žádáme tedy pro transformační plochu 411/553/2318 (dříve 411/553/2039) o ponechání původní hodnoty výškové regulace 8 (21).

Příloha:

1) POLYFUNKČNÍ DŮM „ARKALYCKÁ“ ARCHITEKTONICKÁ STUDIE, 1 / 11 / 2023 Karlínblok, s.r.o.

2) Vyjádření Odboru územního rozvoje ke studii č.j. MHMP 2613629/2023

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pro možnost realizovat záměr, jehož řízení bylo zahájeno před nabytím účinnosti MPP, byl do návrhu MPP doplněn článek 167.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území.“

Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě

vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030794

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2190

Podatel | **Společenství Na Šutce 394- 397**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS8K

Identifikátor podání Portálu Pražana | tnuri7cc

Lokalita | 114

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k Metropolitnímu plánu na dotčeném území 894 - Nad Trojou, 114 - Kobylisy

Vyjádření

Vznášíme námítku vůči začlenění pozemků parc. č. 954, 958 a 959 v k. ú. Troja k území "114-Kobylisy", které znamená umožnění výstavby objektů až do výšky 4 nadzemních podlaží. S tímto začleněním zásadně nesouhlasíme.

Odůvodnění

Důvodem naší námítky je, že jediný přístup je po komunikaci Pod Písečnou na pozemku parc. č. 809/15 v k.ú. Troja, která je v našem vlastnictví. Její stávající stav je nedostatečný vzhledem k šířkovým parametrům, poloměřům zatáček pro pohyb větších vozidel, sklonitosti terénu a současný stav neumožňuje oboustranný provoz. I osobní auta se musejí míjet pouze na několika místech. Stávající stav přitom nelze ani do budoucna změnit, neboť místní podmínky neumožňují komunikaci rozšířit, zvětšit poloměry zatáček, ani snížit sklon.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034378

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2190

Podatel | **Společenství Na Šutce 394- 397**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV94B

Identifikátor podání Portálu Pražana | rvft74b2

Lokalita | 894, 114

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Úprava hranice lokalit 894 / Nad Trojou a 114 / Kobylisy

Vyjádření

Úprava hranice lokalit 894 – Nad Trojou a 114 – Kobylisy tak, aby pozemky parc. č. 954, 958 a 959 v k.ú. Troja byly zahrnuty do lokality 894 – Nad Trojou.

Odůvodnění

Vlastník pozemku parc. č. 809/15 v k.ú. Troja a na ní vedoucí komunikace, která tvoří jediné napojení do městské dopravní sítě.

Společenství Na Šutce 394- 397 jakožto společenství vlastníků v souladu svými stanovami vykonává správu nemovité věci, mj. i pozemku parc. č. 809/15 v k.ú. Troja, a v rámci své činnosti může vykonávat činnosti vztahující se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, tj. spoluvlastníků pozemku parc. č. 809/15 v k.ú. Troja. V příloze dokládáme výpis společenství vlastníků z veřejného rejstříku, stanovy společenství vlastníků a výpis z katastru nemovitostí k pozemku parc. č. 809/15 v k.ú. Troja obsahující soupis zastupovaných spoluvlastníků.

Tímto ve vztahu k navrženému Metropolitnímu plánu („MP“) vznášíme námitku vůči začlenění pozemků parc. č. 954, 958 a 959 v k.ú. Troja k území „114- Kobylisy“, které znamená umožnění výstavby objektů až do výšky 4 nadzemních podlaží(!!!). S tímto začleněním zásadně nesouhlasíme. Nově stanovenou hranici mezi územím „894 – Nad Trojou“ a „114- Kobylisy“ v tomto místě považujeme za nevhodnou. Naprosto stejné argumenty platí i pro pořizovanou změnu Z-3064/10 platného Územního plánu, se kterou také nesouhlasíme.

Obr.1 – výřez z mapy návrhu MP - vrstva Z02

Obdobnou námítku jsme podávali, prostřednictvím spolku „Pro život Na Šutce“ již do verze MP z roku 2022 (a také do změny Z-3064/10 platného Územního plánu) a jsme velmi překvapeni, že nebyla akceptována. V té době byl v dané oblasti MP členěn na jiné lokality – nezastavitelné území „208 Hercovka“, namísto současné „894 – Nad Trojou“, při zachování zastavitelné, stavební lokality „114- Kobylisy“. Přestože došlo k přejmenování, jinou změnu jsme nezaznamenali, hranice zastavitelného a nezastavitelného území ve vztahu k pozemkům parc. č. 954, 958 a 959 v k.ú. Troja zůstala v novém návrhu MP stejná, tzn. hranice zastavitelného a nezastavitelného území je změněna oproti územnímu plánu platnému k dnešnímu dni.

Obr.2 – výřez z mapy platného Územního plánu

Přestože návrh MP nově umožňuje tyto pozemky zastavit díky přiřazení do lokality 114- Kobylisy, nenavrhuje v širších souvislostech žádná opatření, která by takovou výstavbu vůbec umožnila. MP běžně v jiných lokalitách navrhuje nové prvky dopravní infrastruktury formou „Vymezení nových ulic“, jak je detailně popsáno v čl. 82 textové části MP. V této konkrétní lokalitě však takové řešení chybí a změna pozemků parc. č. 954, 958 a 959 v k.ú. Troja z nezastavitelných na zastavitelné tak není možná. Přestože z pohledu na mapu se může zdát, že tyto pozemky logicky přináleží do Kobylis, opak je pravdou. Na rozdíl od pozemků přiléhajících k ulici Na Šutce mají tyto pozemky jiný charakter, jsou umístěny ve výrazně jiné výšce, jsou ze tří stran obklopeny zelení a hlavně nemají zajištěn dostatečný dopravní přístup, tedy napojení do městské dopravní sítě. Pozemky jsou dostupné ze 3 různých směrů, a to (dle názvosloví MP) „pěším propojením dvou bodů“ seshora z ulice Na Šutce - pěšina „Vzestupná“ a zespodu z ulice Trojská, poslední přístup pak tvoří ulice Pod Písečnou, která je v návrhu MP vyznačena jako „ulice vyznačená linií“.

Obr.3 – zakres současného napojení pozemků na komunikace do vrstvy Z02 návrhu MP

Komunikace Pod Písečnou byla vybudována na soukromém pozemku jako přístupová cesta k vlastním garážím pro osobní auta. Následně bylo umožněno její užití i k dopravní obsluze již existujících objektů v lokalitě. Aktuálně má hmotnostní omezení 6t, přičemž probíhá řízení směřující ke zpřísnění limitu na 3,5 t, a to z důvodu dlouhodobě nevyhovujícího technického stavu komunikace. Tato komunikace byla vybudována svépomocí pro osobní auta, vede z prudkého kopce, tj. má velký sklon, nesplňuje šířkové parametry, ani poloměry zatáček pro pohyb větších vozidel, neumožňuje současný obousměrný provoz, je tzv. jednopruhová a i osobní auta se musí míjet pouze na několika místech. Tento stávající stav přitom nelze ani do budoucna změnit, neboť místní podmínky neumožňují

komunikaci rozšířit, zvětšit poloměry zatáček, ani snížit sklon. Jedná se objektivní a neměnný stav, který byl opakovaně potvrzen a jeho důsledkem je nutnost vybudovat přístupovou cestu vedenou jinudy, která by vyřešila dopravní přístupnost lokality Pod Písečnou. Jako vlastník pozemků s komunikací, která je dosud k průjezdu aut do této ulice využívána, takové řešení uvítáme. Současně by nám nový a vhodněji situovaný příjezd k našim garážím umožnil vlastní pozemek lépe využít, a to například k rozšíření plochy zeleně. Předpokládáme, že takový záměr je v souladu se zájmy města a zpracovatele MP.

Obr.4 – výškopis lokality

Návrh MP tak musí nejprve vyřešit, jak danou lokalitu, včetně těchto pozemků, dopravně zpřístupnit a teprve v návaznosti na toto řešení uvolnit možnost výstavby. Vzhledem k tomu, že pozemky přímo hraničí s územím, které je dle návrhu MP zařazeno do kategorie „Městská parková plocha sadová“ s cílovým stavem „nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Nad Trojou se strukturou krajiny výrazných údolí, která je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy“, a má vytvářet „Čtvrťový park“, považujeme potenciální výstavbu na sousedních pozemcích za velmi kontroverzní s negativními ekologickými dopady. I z tohoto důvodu začlenění pozemků parc. č. 954, 958 a 959 v k.ú. Troja k území „114- Kobylisy“ odmítáme.

Pokud by však zpracovatel MP přesto na umožnění výstavby trval, pak požadujeme, aby MP nejprve přinesl řešení jejich dopravní přístupnosti s takovými parametry, tj. šířka, poloměry zatáček, sklon, které výstavbu, tj. dlouhodobý pohyb těžké a rozměrné stavební techniky, a následný zvýšený provoz umožní.

V opačném případě, požadujeme zachování stávajícího stavu dle platného Územního plánu, tedy přiřčení těchto pozemků k území „894 – Nad Trojou“.

Obr.5 – navrhovaná úprava MP

Dovolujeme si upozornit, že naše závěry jsou v souladu s cíli dlouhodobé občanské aktivity, která proti zahuštění zástavby a záboru zeleně bojuje. Posledním vyjádřením vůle občanů byla petice z 10.10.2025, kterou podepsalo více než sto převážně místních obyvatel. Tato petice vznáší řadu dalších argumentů proti výstavbě, např. riziko sesuvů díky kombinaci prudkého svahu a špatných geologických podmínek, ohrožení významných prvků infrastruktury, ohrožení majetku a porušování základních práv místních obyvatel. Všechny tyto argumenty vycházejí ze zpracovaných dokumentů, kterými jsou např. studie „Vyhodnocení vlivu souboru změn platného ÚP SÚ hl. m. Prahy vln 09 a 10 na udržitelný rozvoj území“ zpracovatele EKOLA group, spol. s r.o., zpráva Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. konstatující, že „vozovka hodnoceného

úseku vykazuje nulovou zatížitelnost těžkými nákladními vozidly“, a dále „Plán péče o přírodní památku Trojská na období 2023–2032“ Odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy dostupný na webu praha-priroda.cz, „Urbanistická analýza prostoru Velká Skála Troja-Kobylisy“ zpracovaná Útvarem rozvoje hl.m. Praha dostupná na webu iprpraha.cz, či dokument „71 - Přírodní památka Trojská“ dostupný na portálu životního prostředí hl.m. Praha envis.praha.eu.

Všechny tyto informace pocházejí ze zdrojů jediného zřizovatele, kterým je Hlavní město Praha, a to stejně jako v případě Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR), v jehož kompetenci je i Metropolitní plán. Tuto petici, stejně jako výše uvedené dokumenty, činíme nedílnou součástí námitek

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030797

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2191

Podatel | **LAŠTOVIČKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZ754

Identifikátor podání Portálu Pražana | tpz3erbb

Lokalita | 810

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

dobrý den

za přístup na vámi citované plochy v z o Jenerálka jsem zaplatila v letošním roce 160 000 Kč (abych měla právo přístupu po těchto cestách ke své zahrádce - adekvátní podíl z částky za kterou z.o Jenerálka odkoupila tyto plochy od českého státu od SPU). vy navrhuje aby tyto cesty byly přístupné komukoliv zdarma. V tom případě je třeba aby tyto plochy vykoupilo hlavní město Praha - když chce tyto plochy zpřístupnit "všem občanům".

A také prosím do Metropolitního plánu navrhnete aby všechny zahrady (například zahrada paní Havlové v Ořechovce) byla přístupná všem osobám - a tím byla vilová čtvrť Ořechovka lépe prostupná a přístupná/prostupná pro osoby které se prochází Ořechovkou. Myslím že není významný rozdíl mezi zahrádkami v Jenerálce a zahradami v Ořechovce.

viz vyjádření v příloze

Laštovičková

Odůvodnění

žádám o stejný postup vůči všem soukromým majitelům zahrad (i když chápu že plán vznikla v době kdy mnou citované pozemky byl v majetku státu)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že zahrádková osada Jenerálka je díky svému rozsahu vymezena jako vlastní lokalita s rekreačním využitím struktury parkový areál. V popisu cílového charakteru lokality je velmi stručně uvedeno v souladu s koncepcemi: "Cílem navržených regulativů je zachovat a posílit charakter existující zahrádkové osady a zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka".

Obdobně jsou vymezené uliční prostranství na příklad v Zahrádková osada Třešňovka, Cholupice, Lipence, které jsou plošně menší. Vzhledem k umístění lokality Zahrádková osada Jenerálka, která je ze všech stran obklopená otevřenou krajinou a krajinným rozhraním, Metropolitní plán zde prostupnost chápe jako součást širší koncepce uspořádání krajiny. Tyto cesty mají přispět ke zlepšení vybavenosti území pro pobyt obyvatel, jejich pohyb v krajině i k posílení rekreačního potenciálu města. Pražské stavební předpisy dokonce

uvádějí "požadavek prostupnosti je ve veřejném zájmu nutné důsledně naplňovat".

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námitka

ID 3037476

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2191

Podatel | **LAŠTOVIČKOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0JRKX

Lokalita | 810

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPR0JRKX a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZZ754

Námítka

ID 3030799

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2192

Podatel | **UNGER JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12DQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | tq5r889g

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací v těchto zvolených čtvrcích výškové regulace, jelikož je zde stávající zástavba rodinnými domy a mít vedle rodinného domu stavbu s výškou 6 podlaží a 1 ustupujícím je z hlediska estetického i urbanistického (velký výškový rozdíl) pro mně nevhodné z hlediska nepoměru k stávajícím rodinným domům.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi MPP.

Požadavky na snížení RNP byly zohledněny zpřesněním metodiky transformačních a rozvojových ploch a doplněním podmínky plánovací smlouvy, ne však úpravou výškové hladiny. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nástroj nejlépe určený pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti poskytnutí finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Dle ÚP SÚ HMP nejsou v dotčené oblasti vymezeny plochy pro obytné využití. Funkce bydlení je možná pouze v části lokality, v ploše s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Území je v Územně analytických podkladech vymezeno jako plocha potenciálu recyklace území, tj. plochy na území města, které jsou z různých důvodů považovány za problematické či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní.

S ohledem na stanovení výškové regulace se jedná o její maximum, budoucí zástavba může být na základě dohody v území nižší. Území je zároveň předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10, Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP a v současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou

podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030808

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2196

Podatel | **FENCL JOSEF**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOJIY

Identifikátor podání Portálu Pražana | tsdpbcq3

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Požadavek na stanovení regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) 15 nad pozemky hotelu Occidental

Vyjádření

Požadavek prostorového vymezení zastavitelné transformační plochy 411/531/2568 na celých pozemcích parc. č. 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k. ú. Krč, které jsou v majetku jednoho vlastníka, Nová Pankrác s.r.o.

Odůvodnění

Nově vymezená zastavitelná transformační plocha 411/531/2568 o výměře 8861 m² zahrnuje pouze část pozemků vlastníka, Nová Pankrác s.r.o.. Záměrem investora je využít pro plánovanou výstavbu pozemky jako celek včetně vytvoření kultivovaného veřejného uličního prostoru a meziprostorů. Prostorové vymezení má vliv i na určení regulovaných hrubých podlažních ploch HPP reg. Zařazením části pozemku p.č. 1052/165 mimo transformační plochu (411/531/2568) dochází k nepřehledné situaci v území a neefektivnímu a neúčelnému využití pozemků (pozemek tak není možné řešit koncepčně jako součást stavebního celku). Zařazením celého pozemku p.č. 1052/165 do transformační plochy naopak nedojde k žádnému omezení, ztrátě hodnoty či vzniku potenciálního problému v území. V návrhu metropolitního plánu je obvyklé, že jsou transformační plochy vymezovány s ohledem na katastrální hranice pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozšíření transformační plochy na předmětný pozemek bylo shledáno jako neopodstatněné z důvodu přílišné blízkosti stávající zástavby. Současné vymezení plochy je v souladu s požadavky na ucelenost a koncepčnost členění daného území.

V ÚP SÚ je požadovaná část pozemku součástí stabilizované plochy OB, oproti tomu Metropolitním plánem vymezená transformační plocha respektuje hranice změny ÚP SÚ Z 3724.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030806

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2196

Podatel | **FENCL JOSEF**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOJIY

Identifikátor podání Portálu Pražana | tsdpbcq3

Lokalita | 531, 349, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (15) (západní čtverec řešeného území) a 12 (21) (východní čtverec řešeného území) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2568

Vyjádření

Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (15) (západní čtverec řešeného území) a 12 (21) (východní čtverec řešeného území) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2568

Odůvodnění

Vymezená výšková regulace 12 RNP bez hladiny věží v celé ploše řešeného území neumožňuje vytvoření urbanisticky ideální kompozice hmot zástavby, jak bylo prověřeno podkladovou studií „Podkladová studie Olbrachtova – Na Strži, zprac. ARCHUM architekti, 11/2023)“

Urbanistické důvody

- Území řešené námitkou vytváří nároží ulic Olbrachtovy, Jeremenkovy a Na Strži a splňuje všechny předpoklady pro vznik nového význačného orientačního bodu – urbanistického akcentu, při respektu ke svému okolí. Návaznost na tzv. pankrácký pentagon a blízkost dalších výškových staveb na Pankrácké pláni předurčuje řešené území k doplnění pankráckého horizontu o nové výškové stavby, přednostně v místech s žádoucím urbanistickým akcentem, jako jsou nároží významných křižovatek, místa významných dopravních uzlů (stanice metra) a pro zvýraznění důležitých ulic. Řešené území se nachází na rozhraní historicky i dnes významných ulic, jeho poloha umožňuje a předpokládá vznik nárožní dominanty, přesahující okolní stavby výškou, hmotou i architektonickou kvalitou.

- Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Dle ÚAP se jedná o významný bod při křížení stávající sítě sběrné komunikace čtvrtového významu (ulice Na Strži) se čtvrtovou ulicí Olbrachtovou, měnící se na ulici Jeremenkovu, ve které je navrženo vedení tramvajové trati Budějovická – Dvorce. Zároveň je v místě křižovatky navržena stanice metra linky D – Olbrachtova, severní vestibul. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské výstavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti a městských dominant.

Ve srovnání s ÚAP a PSP určuje Metropolitní plán hierarchii uličních prostranství odlišně. Ulice Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova jsou navrženy jako ulice „lokální“, dle ÚAP se však jedná o ulice čtvrtové a dle PSP o ulice „významné“. Výše uvedené ulice mají potenciál čtvrtové úrovně, zejména kvůli plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury v území (metro, tramvaj) a nové výstavby v rámci transformačního území. ÚAP jsou územně plánovacím podkladem sloužícím pro tvorbu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Z hlediska požadavku na úpravu západního čtverce bylo vyhověno v maximální možné míře s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů a s ohledem na dotčený orgán (MK). Zároveň navržené řešení umožňuje HPP dle požadované změny ÚP.

Z hlediska požadavku na úpravu východního čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030807

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2196

Podatel | **FENCL JOSEF**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOJIY

Identifikátor podání Portálu Pražana | tsdpbcq3

Lokalita | 531

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (18) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2626

Pozemky 1052/391, 1052/60, 1052/388, 1052/225, 1052/232, 1052/90, 1052/231, 1052/387, 1052/82, 1052/389, 1052/390 v k. ú. Krč

Vyjádření

Požadavek na stanovení výškové regulace včetně hladiny věží 12 (18) v zastavitelné transformační ploše 411/531/2626

Pozemky 1052/391, 1052/60, 1052/388, 1052/225, 1052/232, 1052/90, 1052/231, 1052/387, 1052/82, 1052/389, 1052/390 v k. ú. Krč

Odůvodnění

Nově vymezená výšková regulace 12 RNP bez hladiny věží v celé ploše řešeného území nevyužívá plně potenciál rozvoje, který se nabízí v návaznosti na významnou městskou ulici Na Strži a budoucí dopravní rozvoj území, metro D – stanice Olbrachtova a nová tramvajová trať v ulici Olbrachtova a Jeremenkova.

Urbanistické důvody

- Území řešené námitkou v blízkosti nároží ulic Olbrachtovy, Jeremenkovy a Na Strži splňuje všechny předpoklady pro vznik nového význačného orientačního bodu – urbanistického akcentu, při respektu ke svému okolí. Návaznost na tzv. pankrácký pentagon a blízkost dalších výškových staveb na Pankrácké pláni předurčuje řešené území k doplnění pankráckého horizontu o nové výškové stavby, přednostně v místech s žádoucím urbanistickým akcentem, jako jsou nároží významných křižovatek, místa významných dopravních uzlů (stanice metra) a pro zvýraznění důležitých ulic.

Řešené území se nachází na rozhraní historicky i dnes významných ulic, jeho poloha umožňuje a předpokládá vznik dominanty, přesahující okolní stavby výškou, hmotou i architektonickou kvalitou.

- Význam místa podtrhuje velmi dobrá stávající dopravní obslužnost, která se má v blízké budoucnosti dále významně posilovat. Dle ÚAP se jedná o významný bod při křížení stávající sběrné komunikace čtvrtového významu (ulice Na Strži) se čtvrtovou ulicí Olbrachtovou, měnící se na ulici Jeremenkovu, ve které je navržena tramvajová trať Budějovická – Dvorce. Zároveň je v blízkosti řešeného území navržena stanice metra linky D – Olbrachtova. Pro využití potenciálu tohoto významného dopravního uzlu zahrnujícího několik druhů městské hromadné dopravy a kapacitní napojení dopravy individuální je žádoucí vytvořit podmínky pro vznik reprezentativní městské výstavby, zajišťující zahuštění města smíšenou zástavbou obytných funkcí a občanské vybavenosti.

Ve srovnání s ÚAP a PSP určuje Metropolitní plán hierarchii uličních prostranství odlišně. Ulice Na Strži, Olbrachtova a Jeremenkova jsou navrženy jako ulice lokální, dle ÚAP se však jedná o ulice čtvrtové a dle PSP o ulice významné. Výše uvedené ulice mají potenciál čtvrtové úrovně, zejména kvůli plánovanému rozvoji dopravní infrastruktury v území, metro, tramvaj, a nové výstavby v rámci transformačního území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plochy výškové regulace s hodnotou 12 navazují na již stávající objekt s obdobnou výškovou hladinou na křížení ulic Olbrachtova a Na Strži, který je ve stejné lokalitě, na což navazuje i výšková regulace s rozmezím podlažnosti 12 nad transformační plochou 411/531/2568. Navržená výšková regulace je adekvátní dané struktuře a kapacitě transformační plochy.

Námítka

ID 3030809

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2196

Podatel | **FENCL JOSEF**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOJIY

Identifikátor podání Portálu Pražana | tsdpbcq3

Lokalita | 535, 136, 531, 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Požadavek na stanovení RNP (název upraven pořizovatelem)

Vyjádření

Požadavek na stanovení regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) 15 nad pozemky hotelu Occidental

Odůvodnění

Stávající vymezení regulovaného počtu nadzemních podlaží 12 neodpovídá stavu v území. Objekt Hotel Occidental Praha má 14 NP + 1 NP ustoupené.

Dle návrhu metropolitního plánu pro rozmezí podlažnosti 12 je možné realizovat 7–12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 m. Dle informace uvedené v územně analytických podkladech má Hotel Occidental výšku hlavní římsy 49,4 m.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byla úprava vymezení parku ve volné zástavbě a úprava hranice lokality s modernistickou strukturou, tj. nikoliv úprava výškové regulace nad pozemky hotelu Occidental, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030805

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2196

Podatel | **FENCL JOSEF**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOJIY

Identifikátor podání Portálu Pražana | tsdpbcq3

Lokalita | 535, 531, 351, 058, 131, 349, 060, 533, 059

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Požadavek prostorového vymezení zastavitelné transformační plochy 411/531/2568 na celých pozemcích parc. č. 1052/3, 1052/165 a 1052/179 v k. ú. Krč, které jsou v majetku jednoho vlastníka, Nová Pankrác s.r.o.

Vyjádření

Požadavek na zařazení ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova do kategorie Ulice čtvrtového významu.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání je předmětný úsek ulic vymezen jako Ulice lokální úrovně. Se zařazením ulic do kategorie Ulic lokální úrovně nesouhlasíme, protože toto neodpovídá reálnému stavu v území (potvrzenému v ÚAP 2024) ani budoucímu potenciálu, který lze odvodit z již navržených záměrů obsažených v Metropolitním plánu. Především se jedná o vybudování nové stanice metra D Olbrachtova a vedení nové tramvajové trati Budějovická – Dvorce. Ulice se tak budou nacházet mezi významnými dopravními body – stanicemi metra C a D. S ohledem na jejich stávající parametry a dostatečný příčný profil (cca 30 m, který dle §7 NPSP pohodlně odpovídá kategorii městská třída) lze očekávat zvýšení významu ulic jako propojujících prvků s potenciálem doplnění vyšší zástavby kombinující jak občanskou vybavenost, tak obytnou funkci. Předpokladem je umístění budov s aktivním parterem, které odpovídají právě ulicím čtvrtového významu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v předmětném úseku ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova, byla dílčí úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zařazení ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova do kategorie ulic čtvrtového významu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3030812

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2197

Podatel | **KADLECOVÁ JAROSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP7U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ttpx5gxd

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k územnímu plánu 2025

Vyjádření

Jedná se o částečně opakovanou námitku, první byla podána dne 30.6.2022 na podatelně Magistrátu hl. m Prahy. Jako spoluvlastníci pozemků č. parcelní 2365/14, 2365/13 a č. 2369/19 v katastrálním území Kunratice navrhujeme změnu na využití těchto pozemků, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalý travní porost na pozemky využitelné k výstavbě rodinných domů (včetně zeleně a zahrady). Tyto pozemky se nacházejí v těsné blízkosti zastavitelného území, došlo by tak k návaznému pokračování lokality s původní vesnickou strukturou obce k Kunratic.

Odůvodnění

V přilehlém okolí zmíněných pozemků se nyní již nachází rodinné domy a z toho důvodu se domníváme, že by měly být naše pozemky změněny rovněž na stavební a šlo by tak o přirozené pokračování již existující zástavby.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030813

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2198

Podatel | **PARTYNGLOVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUCP6

Identifikátor podání Portálu Pražana | ttzbnskj

Lokalita | 947, 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s výstavbou tzv.Klánovické spojky a zástavbou rozvojových ploch

Vyjádření

Nesouhlasím s návrhem koridorů dopravní infrastruktury 610/-/51 a 610/-/23 ostatní dopravně významné komunikace „Komunikační propojení Horní Počernice – Klánovice – návrh (tzv. Klánovická spojka) v lokalitě 379 Klánovice (na severním okraji lokality).

Požaduji, aby uvedené koridory dopravní infrastruktury 610/-/51 a 610/-/23 byly z návrhu MPP zcela vypuštěny.

Odůvodnění námítky:

Výstavba plánované veřejné komunikace tzv. „Klánovická spojka“ na území Městské části Praha-Klánovice k.ú. [665444], konkrétně na pozemku č. 811/5, který je v těsném sousedství mou osobou spoluvlastněné nemovitosti v k.ú. Šestajovice u Prahy [762385]

- stavební parcely č. 1610, jejíž součástí je bytový dům č. p. 1207,
- pozemkové parcely č. 597/161 a 597/166, (dále též jen „dotčených nemovitostí),

bude mít výrazně negativní dopad na podmínky a kvalitu života trvale žijících osob, zejména těch, jejichž bytové jednotky mají okna výhradně směrem k budoucí komunikaci.

Výraznou zátěží na stávající zástavbu, kterou nová komunikace přinese, obzvlášť v místě napojení na Revoluční a Slavětínskou ulici, ať už stykovou křižovatkou nebo kruhovým objezdem, bude zhoršení emisních limitů ovzduší (zejména v čase dopravních špiček), zvýšení hluku vlivem provozu do pozdních nočních hodin. Výstavbou nového veřejného osvětlení s vyšší intenzitou rovněž světelný smog.

Zároveň vznadim namítku ke skutečnosti, pokud bude součástí nové komunikace i stávající jednosměrná ulice Trojmezí na hranici obou

katastrálních území, bude výrazně omezen/znemožněn výjezd osobních automobilů z pozemku ve vlastnictví majitelů přiléhajících nemovitostí a současně volný pohyb chodců.

Dále:

Nesouhlasím s vymezením rozvojové plochy 413/379/2035 jako typem struktury zahradního města s obytným způsobem využití. Tato plocha patří do listu 379, ale měla by dle současného stavu být přiřazena do listu 947 – Horní Počernice – Klánovice, jehož cílovým charakterem lokality je: „Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované a produkční lokality Horní Počernice – Klánovice se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Požaduji z návrhu MP v lokalitě 379 Klánovice vypustit rozvojovou plochu 413/379/2035 a tuto plochu v návrhu MP zakotvit jako nezastavitelnou produkční určenou pro zemědělství.

Odůvodnění námítky:

1. Území navrhované rozvojové plochy 413/379/2035 je v současném stavu zemědělskou krajinou. Při transformaci tohoto území na zahradní město dojde k trvalému záboru zemědělského půdního fondu, což je v rozporu s odůvodněním textové části návrhu MPP s kapitolou 2 – SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, a to závěrem k bodu 14a cit. “Závěr: Metropolitní plán je s tímto bodem v souladu. Zohledňuje ochranu nezastavěného území, minimalizuje záboje zemědělské půdy a vytváří předpoklady pro ochranu a zachování a zvyšování ekologických funkcí krajiny”.
2. Rozvojová plocha 413/379/2035 nemá a nemůže mít dostatečnou dopravní obslužnost k obsluze tak velkého území. Neexistuje možnost kolejového dopravního napojení, jak je požadavkem nadřazené územně plánovací dokumentace - Zásad územního rozvoje hl.m. Prahy ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „ZUR Praha“). Podle čl. 2.2.3. ZUR Praha je požadavkem cit: „snižovat nároky na dopravu návrhem vhodného funkčního využití území, prioritně realizovat zástavbu v přímé vazbě na kapacitní kolejové systémy hromadné dopravy“.
3. Vymezením rozvojové plochy 413/379/2035 dojde k rozporu s odůvodněním textové části návrhu MPP s kapitolou 2 – SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, a to závěrem k bodu 16 cit. “Metropolitní plán důsledně upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje hledá ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli”. V roce 2014 (10.10.2014) se

konalo místní referendum, kde vůle občanů městské části byla jednoznačně proti realizaci této rozvojové plochy.

4. Rozvojem plochy 413/379/2035, t.j. cca 121 000 m², dojde k nárůstu počtu obyvatel MČ Klánovice o více než 1/8. Tento nárůst počtu obyvatel přinese tlak na vytvoření občanské a technické infrastruktury, dojde k nárůstu individuální automobilové dopravy a s tím spojené zátěže na životní prostředí a zdraví obyvatel celého území, t.j. MČ Klánovice, obce Šestajovice. To vše bude v rozporu rozporu se ZÚR Praha, a to s prioritami kapitoly 1. Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území: cit. " 4) Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území; 5) Zmírnit negativní vlivy suburbanizace v přilehlé části Pražského regionu opatřeními ve vnějším pásmu hl. m. Prahy.

S úctou

Odůvodnění

Nesouhlasím s návrhem koridorů dopravní infrastruktury 610/-/51 a 610/-/23 ostatní dopravně významné komunikace „Komunikační propojení Horní Počernice – Klánovice – návrh (tzv. Klánovická spojka) v lokalitě 379 Klánovice (na severním okraji lokality).

Požaduji, aby uvedené koridory dopravní infrastruktury 610/-/51 a 610/-/23 byly z návrhu MPP zcela vypuštěny.

Odůvodnění námítky:

Výstavba plánované veřejné komunikace tzv. „Klánovická spojka“ na území Městské části Praha-Klánovice k.ú. [665444], konkrétně na pozemku č. 811/5, který je v těsném sousedství mou osobou spoluvlastněné nemovitosti v k.ú. Šestajovice u Prahy [762385]

- stavební parcely č. 1610, jejíž součástí je bytový dům č. p. 1207,
- pozemkové parcely č. 597/161 a 597/166, (dále též jen „dotčených nemovitostí),

bude mít výrazně negativní dopad na podmínky a kvalitu života trvale žijících osob, zejména těch, jejichž bytové jednotky mají okna výhradně směrem k budoucí komunikaci.

Výraznou zátěží na stávající zástavbu, kterou nová komunikace přinese, obzvlášť v místě napojení na Revoluční a Slavětínskou ulici, ať už stykovou křižovatkou nebo kruhovým objezdem, bude zhoršení emisních limitů ovzduší (zejména v čase dopravních špiček), zvýšení hluku vlivem provozu do pozdních nočních hodin. Výstavbou nového veřejného osvětlení s vyšší intenzitou rovněž světelný smog.

Zároveň vznasím námitku ke skutečnosti, pokud bude součástí nové komunikace i stávající jednosměrná ulice Trojmezí na hranici obou katastrálních území, bude výrazně omezen/znemožněn výjezd osobních automobilů z pozemku ve vlastnictví majitelů přiléhajících nemovitostí a současně volný pohyb chodců.

Dále:

Nesouhlasím s vymezením rozvojové plochy 413/379/2035 jako typem struktury zahradního města s obytným způsobem využití. Tato plocha patří do listu 379, ale měla by dle současného stavu být přiřazena do listu 947 – Horní Počernice – Klánovice, jehož cílovým charakterem lokality je: „Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované a produkční lokality Horní Počernice – Klánovice se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Požadují z návrhu MP v lokalitě 379 Klánovice vypustit rozvojovou plochu 413/379/2035 a tuto plochu v návrhu MP zakotvit jako nezastavitelnou produkční určenou pro zemědělství.

Odůvodnění námítky:

1. Území navrhované rozvojové plochy 413/379/2035 je v současném stavu zemědělskou krajinou. Při transformaci tohoto území na zahradní město dojde k trvalému záboru zemědělského půdního fondu, což je v rozporu s odůvodněním textové části návrhu MPP s kapitolou 2 – SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, a to závěrem k bodu 14a cit. “Závěr: Metropolitní plán je s tímto bodem v souladu. Zohledňuje ochranu nezastavěného území, minimalizuje zábory zemědělské půdy a vytváří předpoklady pro ochranu a zachování a zvyšování ekologických funkcí krajiny”.
2. Rozvojová plocha 413/379/2035 nemá a nemůže mít dostatečnou dopravní obslužnost k obsluze tak velkého území. Neexistuje možnost kolejového dopravního napojení, jak je požadavkem nadřazené územně plánovací dokumentace - Zásad územního rozvoje hl.m. Prahy ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „ZUR Praha“). Podle čl. 2.2.3. ZUR Praha je požadavkem cit: „snižovat nároky na dopravu návrhem vhodného funkčního využití území, prioritně realizovat zástavbu v přímé vazbě na kapacitní kolejové systémy hromadné dopravy“.
3. Vymezením rozvojové plochy 413/379/2035 dojde k rozporu s odůvodněním textové části návrhu MPP s kapitolou 2 – SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, a to závěrem k bodu 16 cit. “Metropolitní plán důsledně upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty

území. Vhodná řešení územního rozvoje hledá ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli". V roce 2014 (10.10.2014) se konalo místní referendum, kde vůle občanů městské části byla jednoznačně proti realizaci této rozvojové plochy.

4. Rozvojem plochy 413/379/2035, t.j. cca 121 000 m², dojde k nárůstu počtu obyvatel MČ Klánovice o více než 1/8. Tento nárůst počtu obyvatel přinese tlak na vytvoření občanské a technické infrastruktury, dojde k nárůstu individuální automobilové dopravy a s tím spojené zátěže na životní prostředí a zdraví obyvatel celého území, t.j. MČ Klánovice, obce Šestajovice. To vše bude v rozporu rozporu se ZÚR Praha, a to s prioritami kapitoly 1. Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území: cit. " 4) Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území; 5) Zmírnit negativní vlivy suburbanizace v přilehlé části Pražského regionu opatřeními ve vnějším pásmu hl. m. Prahy.

S úctou

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Předmětná rozvojová plocha je vymezena v návaznosti na dosavadní ÚP SÚ za účelem zachování kontinuity územního plánování. Napojení na stávající strukturu Klánovic, s níž plocha přímo sousedí, je logické pro zajištění napojení struktury veřejných prostranství a zajištění vazeb v území. Bylo by neúčelné kvůli administrativním hranicím nabourávat uspořádání území a strukturu území. Zároveň je tato rozvojová plocha vymezena již od společného jednání MPP (v jednotlivých kolech projednání došlo k drobným korekcím konkrétní regulace).

Z důvodu nastavení českého územního plánování není možné navrhovat mimo území řešené obce. Není tedy možné přímo vymezovat vazbu do Šestajovic, jak požaduje podatel v obrazové příloze.

Konkrétní řešení křižovatek, například formou kruhových objezdů, je pod měřítko a podrobnost územního plánu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy

a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu,

veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030815

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2199

Podatel | **KRUPOVÁ MAGDALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAPN

Identifikátor podání Portálu Pražana | tugejns

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chybné zařazení pozemku

Vyjádření

1. Upravit grafickou část návrhu Metropolitního plánu tak, aby můj pozemek byl zařazen do lokality 386 Hvězdárna
2. Zajistit soulad s reálným stavem, historickým vývojem a připravovanou územní studií zpracovávanou Magistrátem hl. m. Prahy a IPR Praha ve spolupráci s MČ Praha – Velká Chuchle.

Odůvodnění

Pozemek se nachází v oblasti Lahovská, která je dlouhodobě využívána k rekreaci i trvalému bydlení a má charakter zahradního města – existuje zde infrastruktura (vodovod, elektřina, komunikace, MHD), zástavba je stabilizovaná a tvořená objekty pro individuální rekreaci s možností trvalého obývání.

Navržené zařazení představuje nepřiměřené a neodůvodněné omezení vlastnického práva bez existence převažujícího veřejného zájmu a bez reálného podkladu v území. Došlo by k reálnému znehodnocení pozemků.

Čl.11 Listiny základních práv a svobod Každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo může být omezeno jen na základě zákona a v nezbytném rozsahu v souladu s veřejným zájmem. Navržené řešení představuje nepřiměřený zásah bez existence převažujícího veřejného zájmu.

§2 odst. 3 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.) Správní orgány jsou povinny šetřit práva nabytá v dobré víře a přiměřeně volit prostředky tak, aby byla dotčena práva osob co nejméně.

§18 a § 19 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) Územní plán musí vycházet z existujícího stavu, respektovat charakter území a zajistit udržitelný rozvoj v souladu s veřejným zájmem. Navržená změna tyto zásady porušuje, neboť nerespektuje faktický charakter území Lahovská ani dlouhodobý rozvojový záměr městské části

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030817

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2200

Podatel | **Lacroman Nástupnická a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJUB

Identifikátor podání Portálu Pražana | tv8ze9vk

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky Písečná (1/2)

Vyjádření

Podatel námítkou žádá stanovení výškové regulace RNP 12 pro celý pozemek parc. č. 1083/37 v k. ú. Troja v jeho vlastnictví, vynětí tohoto pozemku z plochy „park ve volné zástavbě“ a jeho zařazení alespoň do plochy stavebního bloku podle čl. 89 textové části, stejně jako u jeho ostatních pozemků v lokalitě 501/Sídlíště Šutka (parc. č. 1083/15, 1083/16, 1083/17 v k. ú. Troja)

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1083/15, 1083/16, 1083/17 a 1083/37 v k. ú. Troja („**Pozemky**“). Podatel má zájem na Pozemcích v budoucnu realizovat výstavu bytových domů s názvem „*Bytové domy Písečná*“ („**Záměr**“).

Záměr představuje 3 solitérní bytové domy A1, A2 a B, všechny o 8 nadzemních podlažích. Záměr respektuje půdorysnou i výškovou strukturu okolní zástavby na kterou navazuje a přirozeně jí doplňuje. Navržené bytové domy mají shodný počet nadzemních podlaží a do terénu jsou osazeny stejným způsobem, jako stávající bytové domy v okolí.

Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne

9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („územní plán“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se nachází v lokalitě 510/Sídliště Šutka („**Lokalita 510**“). Na většině Pozemků je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 12, 7-12 NP (max. výška budovy 40 m). Na pozemku parc. č. 1083/37 v k. ú. Troja (který je součástí Pozemků) je však částečně stanovena výšková regulace RNP 12 a částečně RNP 4. Tento pozemek je zároveň zahrnut v nestavební ploše – park ve volné zástavbě dle čl. 94 textové části návrhu MP.

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavební Záměr, který podatel plánuje.

Podatel již zahájil přípravné práce v souvislosti se Záměrem a nechal zpracovat územní studii a projektovou dokumentaci k Záměru.

Aktuální územní plán totiž Záměr umožňuje. Územní studie nadto prokázala vhodné doplnění současné stabilizované zástavby v Lokalitě 500.

Důkaz: - územní studie k Záměru

I přesto však návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat Záměr s alespoň 12 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).“

Návrh MPP nadto evidentně neuvažuje s umístěním Záměru na všech Pozemcích, tedy i na pozemku parc. č. 1083/37 v k. ú. Troja, který má částečně výškovou regulaci RNP 12 a částečně RNP 4

a současně leží v nezastavěné ploše „*park ve volné zástavbě*“, ve které není možné umístit nové stavby pro bydlení.

Pozemky by přitom bylo možno zahrnout do nově vytvořené zastavitelné transformační plochy a rozvojové plochy doplňující stávající strukturu s obytným využitím a regulativy, které by umožňovaly umístit Záměr na Pozemcích. Záměr totiž je přesně tou stavbou, které doplňuje stávající strukturu a zcela odpovídá okolní zástavbu, a to jak z hlediska objemu, tak z hlediska výšky. Podatel má za to, že Záměr je plně v souladu s cílovým charakterem lokality 510, kterým je dotvoření a posílení zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou (dle odůvodnění krycího listu lokality 510). **To však návrh MPP zcela opomíjí.**

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele. Stanovením výškové regulace pouze RNP 4 na části pozemku parc. č. 1083/37 a nezahrnutím pozemku do zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námítku.

Podatel nad rámec uvedeného zároveň namítá, aby všechny Pozemky byly zahrnuty do zastavitelné obytné transformační plochy v lokalitě 510 s výškovou hladinou RNP 12 a regulativy, které by umožňovaly umístit Záměr na Pozemcích. Tím bude vhodně dotvořena předmětná lokalita transformační plochou. Jak již bylo uvedeno výše, pozemek parc. č. 1083/37 je aktuálně veden mimo zastavitelnou plochu pro obytnou zástavbu, což neodpovídá jednotnému území a faktickému stavu v území. Jeví se proto jako nejvhodnější, aby byl pozemek parc. č. 1083/37 zařazen spolu s Pozemky do společné transformační plochy tak, aby bylo možné Záměr umístit na všech Pozemcích. Cílem podatele je přitom urbanisticky vhodně celé území provázat a podatel je za tímto účelem otevřen k diskusi s městskou částí, IPR a MHMP OÚR.

REGULACE NA POZEMKU PARC. Č. 1083/37 NENÍ ODŮVODNĚNÁ A ZASAHUJE DO PRÁVA PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („**NSS**“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv v **rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**

Vymezením pozemku parc. č. 1083/37 v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn pozemek plně využít, tj. bude na pozemku a Pozemcích v budoucnu oprávněn Záměr realizovat.

Vymezením regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu však realizace Záměru znemožněna. Jelikož jsou Pozemky aktuálně vedeny jako zastavitelné obytnou zástavbou a výšková regulace na nich takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekával, že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu mu bude umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše SV - *všeobecně smíšené*. Pozemek parc. č. 1083/37 je aktuálně vymezen v OB – *čistě obytné* s kódem využití plochy „B“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně velmi rozvolněná zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 4 NP. Dle územního plánu je zároveň hlavním způsobem využití bydlení, a to jak pro plochy SV, tak pro plochy OB.

Obr. 2 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace RNP 4 a regulativu „park ve volné zástavbě“ na pozemku parc. č. 1083/37 na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje výškovou hladinu na pozemku max. RNP 3 a pozemek není možné využít pro obytnou zástavbu.

Pro převážnou část lokality je však stanovena výšková regulace 12 RNP, neboť se zde nachází výškové panelové domy o 8 a 9 NP. Stanovení výškové regulace RNP 4 na pozemku parc. č. 1083/37 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

Obr. 3 - šipkami vyznačeno předpokládané budoucí umístění Záměru

Výšková hladina na pozemku parc. č. 1083/37 by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita 510 je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nepevněnými veřejně

přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití lokality stanovené MP respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy, jak uvádí krycí list Lokality 500.

Vzhledem k uvedenému popisu Lokality 500 a k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 8 a 9 NP, není důvod pozemek parc. č. 1083/37 podatele omezovat výškovou regulací RNP 4 a zároveň jej vymezovat jako park ve volné zástavbě, když pozemek tvoří ideální místo pro umístění Záměru, který vhodně dotvoří území a zároveň zachová jeho charakter a ráz.

Pozemek parc. č. 1083/37 nadto **nesplňuje** charakteristiky plochy „*park ve volné zástavbě*“, jak je definována v textové části MPP – nejde o nezastavěnou část stavebního bloku určenou pro veřejnou zeleň. Nejde o funkční veřejný park, ale o soukromý pozemek s nevyužívaným hřištěm. MP předpokládá trvalé veřejné využití, což zde není garantováno.

Je proto na místě na pozemku stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 12 a pozemek zahrnout do zastavitelné plochy, a to buď jako stavební blok jako na Pozemcích anebo nově pozemek spolu s Pozemky zahrnout do nové transformační plochy. Touto změnou bude zachována výšková struktura území a funkční využití pozemku bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci a park ve volné zástavbě na pozemku MPP nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na pozemku, tj. částečně v rozsahu RNP 4, když druhá část pozemku je zařazena pod RNP 12. Pakliže se v okolí pozemku nachází bytová výstavba o 8 a 9 NP, podatelé nerozumí, proč byla výšková regulace na pozemku stanovena z části jako RNP 4, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výškovou regulaci, jak umožňuje na většině území Lokality 500, tj. **RNP 12**. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 4 na části pozemku parc. č. 1083/37 a zařazením pozemku do parku ve volné zástavbě narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na celém pozemku stanovena na alespoň RNP 12 a pozemek byl alespoň vymezen jako stavební blok stejně jako Pozemky, **nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných**

zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP.

Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 500 ani lokalitách sousedních.

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k pozemku parc. č. 1083/37 zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podateli zmaří možnost realizace Záměru, který je totožný jako bytové domy v okolí. **Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.**

Regulace v návrhu MPP je rovněž v rozporu se zásadami právní jistoty a předvídatelnosti územního plánování. Podatel nemůže s jistotou plánovat využití svého pozemku v souladu se Záměrem, neboť hrozí, že pokud nabude účinnosti MPP ještě před tím, než bude Záměr povolen, bude v důsledku toho povolení a následná realizace Záměru znemožněna.

Ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu jednoznačně dovozuje, že územní plánování je racionálním (a nikoli svévolným) procesem, jehož cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, přičemž zde musí být určitá **kontinuita a koherence prováděných změn** (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2023, č. j. 5 As 340/2020-34 a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019-32). Dle bodu 56 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 platí, že územní plánování je ze své podstaty procesem dlouhodobým a kontinuálním, v jehož rámci by měla nově přijímaná dokumentace logicky navazovat na dokumentaci stávající. **Dotčené osoby musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry.** Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. **Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob.** Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.

Není proto správné ani účelné částečně pozemek parc. č. 1083/37 omezovat výškovou regulací RNP 4 a pozemek regulovat jako park ve volné zástavbě. Takový postup nepřiměřeně zatěžuje vlastníky dotčených pozemků právní nejistotou, tj. i **podatele samotného a** neodpovídá judikатурním požadavkům na kontinuitu a koherenci územního plánování.

Podatel má zároveň za to, že zařazení Pozemků do obytné zastavitelné transformační plochy je z pohledu územního plánování **nejvhodnějším řešením**, které jednak respektuje faktický stav území, jednak odpovídá cílovému charakteru lokality a jednak odpovídá kontinuitě a koherenci územního plánování. Aktuální vymezení Pozemků do stavebního bloku dle čl. 89 a parku ve volné zástavbě dle čl. 94 textové části návrhu MPP neodpovídá žádanému stavu.

Z pohledu území se totiž jedná o vhodné doplnění zástavby jako např. v rámci transformační plochy 411/510/2460. Bylo by tak vhodné

stanovit obdobnou transformační plochu na Pozemcích, neboť jde o plochu doplňující stávající strukturu a jednak je na Pozemcích plánována obytná výstavba, pro kterou MPP na většině území stanovuje právě transformační plochy.

Podatel má zájem na tom, aby totožně byly do transformačních ploch zahrnuty všechny Pozemky, tj. i pozemek parc. č. 1083/37. **Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky zahrnuty mimo transformační plochu, což neodpovídá úpravě v MPP na obdobných místech a zejména pak jednotnosti území a faktickému stavu v území, a zejména navrhovanému stavu budoucímu.**

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude **zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, tj. aby zde bylo možné v budoucnu realizovat Záměr.** Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků tak, že Pozemky nebude možné komplexně využít spolu s pozemkem parc. č. 1083/37, ačkoliv je k takovému využití vhodný.

Vymezením pozemku parc. č. 1083/37 v návrhu MPP je tak podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí

účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030818

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2200

Podatel | **Lacroman Nástupnická a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJUB

Identifikátor podání Portálu Pražana | tv8ze9vk

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítky Písečná - souhlasná

Vyjádření

Souhlasná námítka s výškovou regulací RNP 12

Souhlasná námítka se týká výškové regulace RNP 12 k pozemkům par. č. 1083/15, 1083/16, 1083/17 a části 1083/37, na které platí RNP 12.**Odůvodnění****Souhlasná námítka se týká výškové regulace RNP 12 k pozemkům par. č. 1083/15, 1083/16, 1083/17 a části 1083/37, na které platí RNP 12.**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námitka

ID 3031969

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2200

Podatel | **Lacroman Nástupnická a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FM4

Identifikátor podání Portálu Pražana | yqbg656g

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námitky Lacroman Nástupnická 2 (1/2)

Vyjádření**Věc: Námitka proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu)**

Námitky jsou podány k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též „MPP“) zveřejněnému pro veřejné projednání, který byl doručen veřejnou vyhláškou – oznámení

Společnost:

Lacroman Nástupnická a.s.

IČO:

22538577

Sídlo společnosti:

Praha Na Pankráci 404/30a, PSČ 140 00

údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo
parcely:

1083/40, 1083/107, 1083/44

(dále též „dotčené pozemky“)

číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru
nemovitostí:

Číslo LV 995

Katastrální území Troja (730190)

TEXT NÁMITKY

Vlastník shora uvedených dotčených pozemků podává k návrhu MPP, zveřejněnému pro veřejné projednání, následující námítky:

2. SOUHLASÍ s tím, že návrh MPP je na dotčených pozemcích 1083/40 a 1083/107 vymezen jako stavební blok a NESOUHLASÍ s tím, že na dotčených pozemcích je návrh MPP vymezen jako tzv. stabilizované území

3. POŽADUJE, aby v návrhu MPP

b. bylo vymezeno zastavitelné transformační území pro smíšenou zástavbu na dotčených pozemcích 1083/40 a 1083/107

Odůvodnění

Dlouhodobým zájmem vlastníka pozemků je dotvořit území při respektování charakteru stávající zástavby, který je stanoven v návrhu MPP.

Od roku 2010 činí vlastník kroky nezbytné pro realizaci záměru, pro který byla zpracována projektová dokumentace pro účely vydání územního a stavebního povolení (dále též „PD“). K této dokumentaci byla vydána kladná stanoviska příslušných dotčených orgánů, územní samosprávy a správců a vlastníků inženýrských sítí. Soulad záměru s účinným územním plánem hlavního města Prahy (dále též „ÚP“) byl potvrzen stanoviskem MHMP Odbor územního plánu ze dne 9.5.2011 a rovněž Úřadem městské části Praha 8, odbor výstavby, ze dne 18.5.2011. Souladu záměru s požadavky územního plánování byl potvrzen provedenou hmotových studií prověřující varianty hmoty a umístění stavby záměru ve vztahu a s ohledem na charakter stávající zástavby. Pro záměr již bylo v minulosti vydáno územní rozhodnutí.

Přestože byl návrh na vydání územního rozhodnutí vzat zpět, cílem záměru společnosti jako vlastníka je nadále doplnit a upravit zástavbu a veřejná prostranství s ohledem na současné podmínky a požadavky, proto v současné době připravuje novou studii pro zastavění celého území.

Návrh MPP v části pozemku 1083/44 navrhuje regulaci, která zabraňuje přirozeně dotvořit území. Návrh metropolitního plánu v současné podobě povede k zakonzervování stávajícího stavu a dalšímu „chátrání“ lokality – bude bránit jejímu přirozenému rozvoji. Umístění parku ve volné zástavbě na pozemku zhoršuje využitelnost pozemků (nyní stavebních) a vedlo by k nutnosti žádat o kompenzaci

za znehodnocení pozemků metropolitním plánem oproti stávajícímu stavu.

Záměr naplňuje predikci dynamického nárůstu počtu obyvatel.

V části pozemků 1083/40 a 1083/107 je podle stávajícího platného územního plánu území určeno ke smíšené zástavbě, která logicky navazuje na sousední objekty a komunikaci Čimická. Jelikož v současné době na této části území žádná stavba umístěna není, nemůže se logicky jednat o stabilizované území.

V obou případech pak je navrženým novým MPP dotčeno vlastnické právo Společnosti. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení výše označených pozemků naplněny. Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním. Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové resp. smíšené výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města

krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.

Regulace v návrhu MPP je rovněž v rozporu se zásadami právní jistoty a předvídatelnosti územního plánování. Podatel nemůže s jistotou plánovat využití svého pozemku, neboť hrozí, že pokud nabude účinnosti MPP, bude v důsledku toho povolení na části pozemků znemožněna výstavba. Ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu jednoznačně dovozuje, že územní plánování je racionálním (a nikoli svévolným) procesem, jehož cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, přičemž zde musí být určitá kontinuita a koherence prováděných změn (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2023, č. j. 5 As 340/2020-34 a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019-32). Dle bodu 56 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 platí, že územní plánování je ze své podstaty procesem dlouhodobým a kontinuálním, v jehož rámci by měla nově přijímaná dokumentace logicky navazovat na dokumentaci stávající. Dotčené osoby musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dotčené parcely byly v rámci Metropolitního plánu (MPP) navrženy jako stavební blok ve stabilizovaném území (dle kontinuity ÚP SÚ, kde je v daném místě vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, v území stabilizovaném). V rámci zpracování MPP bylo identifikováno několik transformačních/rozvojových ploch, které jsou určeny pro budoucí rozvoj urbanistické struktury daného území (v souvislosti s ÚP SÚ, včetně jeho změn).

Dále byly vymezeny stabilizované plochy, které již v současnosti plní určité funkce a jsou součástí stávající urbanistické struktury (např. nejedná se o exponovaná místa jako je nároží) a zároveň je zřejmé, že s ohledem na prostorové vazby dotváří stávající urbanistickou strukturu sídliště.

Vymezení stabilizovaného území je rovněž v souladu s cílem minimalizace nevyužívaných ploch, čímž se zvyšuje efektivita využívání prostoru a snižuje potřeba vymezování nových rozvojových ploch. Stabilizované plochy umožní vyvážený rozvoj, který bude respektovat hodnotu a charakter dané oblasti.

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu, dle kterého Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona 117 nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek

a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Námítka

ID 3031970

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2200

Podatel | **Lacroman Nástupnická a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FM4

Identifikátor podání Portálu Pražana | yqbg656g

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Souhlasná námítka - Lacroman Nástupnická 2

Vyjádření**SOUHLASÍ s tím, že návrh MPP je na dotčených pozemcích 1083/40 a 1083/107 k. ú. Troja vymezen jako stavební blok.****Odůvodnění****SOUHLASÍ s tím, že návrh MPP je na dotčených pozemcích 1083/40 a 1083/107 k. ú. Troja vymezen jako stavební blok.**

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3035967

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2200

Podatel | **Lacroman Nástupnická a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJUB

Identifikátor podání Portálu Pražana | tv8ze9vk

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítky Písečná (2/2)

Vyjádření

Podatel dále žádá začlenění pozemků parc. č. 1083/15, 1083/16, 1083/17, 1083/37 v k. ú. Troja v jeho vlastnictví (lokalita 510/Sídlíště Šutka) do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím a výškovou regulací RNP 12 s regulativy, které umožní realizaci jeho stavebního záměru.

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1083/15, 1083/16, 1083/17 a 1083/37 v k. ú. Troja („**Pozemky**“). Podatel má zájem na Pozemcích v budoucnu realizovat výstavu bytových domů s názvem „*Bytové domy Písečná*“ („**Záměr**“).

Záměr představuje 3 solitérní bytové domy A1, A2 a B, všechny o 8 nadzemních podlažích. Záměr respektuje půdorysnou i výškovou strukturu okolní zástavby na kterou navazuje a přirozeně jí doplňuje. Navržené bytové domy mají shodný počet nadzemních podlaží a do terénu jsou osazeny stejným způsobem, jako stávající bytové domy v okolí.

Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („**územní plán**“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se nachází v lokalitě 510/Sídliště Šutka („**Lokalita 510**“). Na většině Pozemků je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 12, 7-12 NP (max. výška budovy 40 m). Na pozemku parc. č. 1083/37 v k. ú. Troja (který je součástí Pozemků) je však částečně stanovena výšková regulace RNP 12 a částečně RNP 4. Tento pozemek je zároveň zahrnut v nestavební ploše – park ve volné zástavbě dle čl. 94 textové části návrhu MP.

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavební Záměr, který podatel plánuje.

Podatel již zahájil přípravné práce v souvislosti se Záměrem a nechal zpracovat územní studii a projektovou dokumentaci k Záměru.

Aktuální územní plán totiž Záměr umožňuje. Územní studie nadto prokázala vhodné doplnění současné stabilizované zástavby v Lokalitě 500.

Důkaz: - územní studie k Záměru

I přesto však návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat Záměr s alespoň 12 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).“

Návrh MPP nadto evidentně neuvažuje s umístěním Záměru na všech Pozemcích, tedy i na pozemku parc. č. 1083/37 v k. ú. Troja, který má částečně výškovou regulaci RNP 12 a částečně RNP 4 a současně leží v nezastavěné ploše „park ve volné zástavbě“, ve které není možné umístit nové stavby pro bydlení.

Pozemky by přitom bylo možno zahrnout do nově vytvořené zastavitelné transformační plochy a rozvojové plochy doplňující stávající strukturu s obytným využitím a regulativy, které by

umožňovaly umístit Záměr na Pozemcích. Záměr totiž je přesně tou stavbou, které doplňuje stávající strukturu a zcela odpovídá okolní zástavbu, a to jak z hlediska objemu, tak z hlediska výšky. Podatel má za to, že Záměr je plně v souladu s cílovým charakterem lokality 510, kterým je dotvoření a posílení zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Šutka se strukturou modernistickou (dle odůvodnění krycího listu lokality 510). **To však návrh MPP zcela opomíjí.**

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele. Stanovením výškové regulace pouze RNP 4 na části pozemku parc. č. 1083/37 a nezahrnutím pozemku do zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námitku.

Podatel nad rámec uvedeného zároveň namítá, aby všechny Pozemky byly zahrnuty do zastavitelné obytné transformační plochy v lokalitě 510 s výškovou hladinou RNP 12 a regulativy, které by umožňovaly umístit Záměr na Pozemcích. Tím bude vhodně dotvořena předmětná lokalita transformační plochou. Jak již bylo uvedeno výše, pozemek parc. č. 1083/37 je aktuálně veden mimo zastavitelnou plochu pro obytnou zástavbu, což neodpovídá jednotnému území a faktickému stavu v území. Jeví se proto jako nejvhodnější, aby byl pozemek parc. č. 1083/37 zařazen spolu s Pozemky do společné transformační plochy tak, aby bylo možné Záměr umístit na všech Pozemcích. Cílem podatele je přitom urbanisticky vhodně celé území provázat a podatel je za tímto účelem otevřen k diskusi s městskou částí, IPR a MHMP OÚR.

REGULACE NA POZEMKU PARC. Č. 1083/37 NENÍ ODŮVODNĚNÁ A ZASAHUJE DO PRÁVA PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv v **rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**

Vymezením pozemku parc. č. 1083/37 v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn pozemek plně využít, tj. bude na pozemku a Pozemcích v budoucnu oprávněn Záměr realizovat.

Vymezením regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu však realizace Záměru znemožněna. Jelikož jsou Pozemky aktuálně vedeny jako zastavitelné obytnou zástavbou a výšková regulace na nich takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekával, že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu mu bude umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše SV - *všeobecně smíšené*. Pozemek parc. č. 1083/37 je aktuálně vymezen v OB – *čistě obytné* s kódem využití plochy „B“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně velmi rozvolněná zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 4 NP. Dle územního plánu je zároveň hlavním způsobem využití bydlení, a to jak pro plochy SV, tak pro plochy OB.

Obr. 2 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace RNP 4 a regulativu „*park ve volné zástavbě*“ na pozemku parc. č. 1083/37 na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje výškovou hladinu na pozemku max. RNP 3 a pozemek není možné využít pro obytnou zástavbu.

Pro převážnou část lokality je však stanovena výšková regulace 12 RNP, neboť se zde nachází výškové panelové domy o 8 a 9 NP. Stanovení výškové regulace RNP 4 na pozemku parc. č. 1083/37 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

Obr. 3 - šipkami vyznačeno předpokládané budoucí umístění Záměru

Výšková hladina na pozemku parc. č. 1083/37 by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita 510 je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nepevnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. Využití lokality stanovené MP respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití

a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy, jak uvádí krycí list Lokality 500.

Vzhledem k uvedenému popisu Lokality 500 a k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 8 a 9 NP, není důvod pozemek parc. č. 1083/37 podatele omezovat výškovou regulací RNP 4 a zároveň jej vymezovat jako park ve volné zástavbě, když pozemek tvoří ideální místo pro umístění Záměru, který vhodně dotvoří území a zároveň zachová jeho charakter a ráz.

Pozemek parc. č. 1083/37 nadto **nesplňuje** charakteristiky plochy „park ve volné zástavbě“, jak je definována v textové části MPP – nejde o nezastavěnou část stavebního bloku určenou pro veřejnou zeleň. Nejde o funkční veřejný park, ale o soukromý pozemek s nevyužívaným hřištěm. MP předpokládá trvalé veřejné využití, což zde není garantováno.

Je proto na místě na pozemku stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 12 a pozemek zahrnout do zastavitelné plochy, a to buď jako stavební blok jako na Pozemcích anebo nově pozemek spolu s Pozemky zahrnout do nové transformační plochy. Touto změnou bude zachována výšková struktura území a funkční využití pozemku bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci a park ve volné zástavbě na pozemku MPP nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podatelé schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na pozemku, tj. částečně v rozsahu RNP 4, když druhá část pozemku je zařazena pod RNP 12. Pakliže se v okolí pozemku nachází bytová výstavba o 8 a 9 NP, podatelé nerozumí, proč byla výšková regulace na pozemku stanovena z části jako RNP 4, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výškovou regulaci, jak umožňuje na většině území Lokality 500, tj. **RNP 12**. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 4 na části pozemku parc. č. 1083/37 a zařazením pozemku do parku ve volné zástavbě narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na celém pozemku stanovena na alespoň RNP 12 a pozemek byl alespoň vymezován jako stavební blok stejně jako Pozemky, **nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP.**

Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 500 ani lokalitách sousedních.

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k pozemku parc. č. 1083/37 zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podateli zmaří možnost realizace Záměru, který je totožný jako bytové domy v okolí. **Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.**

Regulace v návrhu MPP je rovněž v rozporu se zásadami právní jistoty a předvídatelnosti územního plánování. Podatel nemůže s jistotou plánovat využití svého pozemku v souladu se Záměrem, neboť hrozí, že pokud nabude účinnosti MPP ještě před tím, než

bude Záměr povolen, bude v důsledku toho povolení a následná realizace Záměru znemožněna.

Ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu jednoznačně dovozuje, že územní plánování je racionálním (a nikoli svévolným) procesem, jehož cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, přičemž zde musí být určitá **kontinuita a koherence prováděných změn** (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2023, č. j. 5 As 340/2020-34 a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019-32). Dle bodu 56 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 platí, že územní plánování je ze své podstaty procesem dlouhodobým a kontinuálním, v jehož rámci by měla nově přijímaná dokumentace logicky navazovat na dokumentaci stávající. **Dotčené osoby musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jediné tak jí mohou přizpůsobit své záměry.** Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. **Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob.** Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.

Není proto správné ani účelné částečně pozemek parc. č. 1083/37 omezovat výškovou regulací RNP 4 a pozemek regulovat jako park ve volné zástavbě. Takový postup nepřiměřeně zatěžuje vlastníky dotčených pozemků právní nejistotou, tj. i **podatele samotného a** neodpovídá judikатурním požadavkům na kontinuitu a koherenci územního plánování.

Podatel má zároveň za to, že zařazení Pozemků do obytné zastavitelné transformační plochy je z pohledu územního plánování **nejvhodnějším řešením**, které jednak respektuje faktický stav území, jednak odpovídá cílovému charakteru lokality a jednak odpovídá kontinuitě a koherenci územního plánování. Aktuální vymezení Pozemků do stavebního bloku dle čl. 89 a parku ve volné zástavbě dle čl. 94 textové části návrhu MPP neodpovídá žádanému stavu.

Z pohledu území se totiž jedná o vhodné doplnění zástavby jako např. v rámci transformační plochy 411/510/2460. Bylo by tak vhodné stanovit obdobnou transformační plochu na Pozemcích, neboť jde o plochu doplňující stávající strukturu a jednak je na Pozemcích plánována obytná výstavba, pro kterou MPP na většině území stanovuje právě transformační plochy.

Podatel má zájem na tom, aby totožně byly do transformačních ploch zahrnuty všechny Pozemky, tj. i pozemek parc. č. 1083/37. **Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky zahrnuty mimo transformační plochu, což neodpovídá úpravě v MPP na obdobných místech a zejména pak jednotnosti území a faktickému stavu v území, a zejména navrhovanému stavu budoucímu.**

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, tj. aby zde bylo možné v budoucnu realizovat Záměr. Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků tak, že Pozemky nebude možné komplexně využít spolu s pozemkem parc. č. 1083/37, ačkoliv je k takovému využití vhodný.

Vymezením pozemku parc. č. 1083/37 v návrhu MPP je tak podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že došlo k částečnému vyhovění připomínce, centrální čtverec výškové regulace byl mezi VP a OVP zvýšen ze 2 na 12, čímž bylo částečně vyhověno požadavku - výšková regulace je navržena dle požadavku. Stabilizované území je vymezeno i dle dosavadního ÚP SÚ. Na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správních úvah shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí

účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035969

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2200

Podatel | **Lacroman Nástupnická a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FM4

Identifikátor podání Portálu Pražana | yqbg656g

Lokalita | 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítky Lacroman Nástupnická 2 (2/2)

Vyjádření

Vlastník shora uvedených dotčených pozemků podává k návrhu MPP, zveřejněnému pro veřejné projednání, následující námítky:

1. NESOUHLASÍ s tím, že návrh MPP je na dotčeném pozemku 1083/44

a) vymezen park ve volné zástavbě

b) vymezen jako tzv. stabilizované území

3. POŽADUJE, aby v návrhu MPP

a. bylo vymezeno zastavitelné transformační území pro bydlení na dotčeném pozemku 1083/44

Odůvodnění

Dlouhodobým zájmem vlastníka pozemků je dotvořit území při respektování charakteru stávající zástavby, který je stanoven v návrhu MPP.

Od roku 2010 činí vlastník kroky nezbytné pro realizaci záměru, pro který byla zpracována projektová dokumentace pro účely vydání územního a stavebního povolení (dále též „PD“). K této dokumentaci byla vydána kladná stanoviska příslušných dotčených orgánů, územní samosprávy a správců a vlastníků inženýrských sítí. Soulad záměru s účinným územním plánem hlavního města Prahy (dále též „ÚP“) byl potvrzen stanoviskem MHMP Odbor územního plánu ze dne 9.5.2011 a rovněž Úřadem městské části Praha 8, odbor výstavby, ze dne 18.5.2011. Souladu záměru s požadavky územního plánování byl potvrzen provedenou hmotových studií prověřující

varianty hmoty a umístění stavby záměru ve vztahu a s ohledem na charakter stávající zástavby. Pro záměr již bylo v minulosti vydáno územní rozhodnutí.

Přestože byl návrh na vydání územního rozhodnutí vzat zpět, cílem záměru společnosti jako vlastníka je nadále doplnit a upravit zástavbu a veřejná prostranství s ohledem na současné podmínky a požadavky, proto v současné době připravuje novou studii pro zastavění celého území.

Návrh MPP v části pozemku 1083/44 navrhuje regulaci, která zabraňuje přirozeně dotvořit území. Návrh metropolitního plánu v současné podobě povede k zakonzervování stávajícího stavu a dalšímu „chátrání“ lokality – bude bránit jejímu přirozenému rozvoji. Umístění parku ve volné zástavbě na pozemku zhoršuje využitelnost pozemků (nyní stavebních) a vedlo by k nutnosti žádat o kompenzaci za znehodnocení pozemků metropolitním plánem oproti stávajícímu stavu.

Záměr naplňuje predikci dynamického nárůstu počtu obyvatel.

V části pozemků 1083/40 a 1083/107 je podle stávajícího platného územního plánu území určeno ke smíšené zástavbě, která logicky navazuje na sousední objekty a komunikaci Čimická. Jelikož v současné době na této části území žádná stavba umístěna není, nemůže se logicky jednat o stabilizované území.

V obou případech pak je navrženým novým MPP dotčeno vlastnické právo Společnosti. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení výše označených pozemků naplněny. Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním. Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové resp. smíšené výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.

Regulace v návrhu MPP je rovněž v rozporu se zásadami právní jistoty a předvídatelnosti územního plánování. Podatel nemůže s jistotou plánovat využití svého pozemku, neboť hrozí, že pokud nabude účinnosti MPP, bude v důsledku toho povolení na části pozemků znemožněna výstavba. Ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu jednoznačně dovozuje, že územní plánování je racionálním (a nikoli svévolným) procesem, jehož cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, přičemž zde musí být určitá kontinuita a koherence prováděných změn (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2023, č. j. 5 As 340/2020-34 a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019-32). Dle bodu 56 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 platí, že územní plánování je ze své podstaty procesem dlouhodobým a kontinuálním, v jehož rámci by měla nově přijímaná dokumentace logicky navazovat na dokumentaci stávající. Dotčené osoby musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že je vymezeno stabilizované území i dle dosavadního ÚP SÚ.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030839

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2201

Podatel | **HÁLEK JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C24

Identifikátor podání Portálu Pražana | u24duuia

Lokalita | 384

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesprávné a hanlivé označení lokality „U Jezírka“ (Praha - Slivenec) jako „Habeš“

Vyjádření

Lokalita U Jezírka (Praha - Slivenec) je v návrhu Metropolitního plánu označena jako "Habeš". Toto označení je ale hanlivé a nekorektní (až rasistické) s ohledem na jeho historii a původ. Požadují ponechání stávajícího oficiálního označení, tj. "U Jezírka".

Odůvodnění

Předmětná lokalita je oficiálně označena jako "U Jezírka", což je propsané jak do katastru nemovitostí, tak i veřejných mapových podkladů. Označení "Habeš", které je nově navrhováno v Metropolitním plánu, je ale hanlivé a nekorektní (až rasistické). Původ označení "Habeš" leží ve 30. letech 20. století, kdy lokalita byla zahrádkářskou kolonií včetně chatek a přístřešků. S ohledem na dobové záběry z invaze fašistické Itálie za podpory nacistického Německa (Třetí Říše) do Etiopie v rámci Druhé italsko-etioopské války (neboli Habešské války - viz https://cs.wikipedia.org/wiki/Druh%C3%A1_italsko-etioopsk%C3%A1_v%C3%A1lka) byla lokalitu "U Jezírka" některými hanlivě označována jako Habeš s posměšným odkazem na chatrnost příbytků a přístřešků. Blíže viz např. Broncová, Dagmar a kolektiv autorů. *Kniha o Slivenci a Holyni*. Praha: 2009. 978-80-87040-17-1

Označení "Habeš", byť je dodnes užíváno některými lidmi včetně některých zastupitelů Městské části Praha - Slivenec, je tak urážlivé pro většinu místních obyvatel lokality (často potomků původních vlastníků, vůči kterým směřovaly posměšky v 30. a následujících letech 20. století). Zároveň je takové označení nekorektní až

rasistické, protože je založena na posměšku vůči nativním obyvatelům Etiopie (Habeše) a jejich kultuře. Zároveň má toto posměšné označení původ v souvislosti s brutální válkou vyvolanou koloniálními, resp. imperialistickými, dobovačnými záměry fašistického a nacistického režimu.

Je tak absurdní, že v dnešní, moderní době by mělo dojít ke zrušení stávajícího oficiálního názvu a zavedení názvu hanlivého a nekorektního (až rasistického), který uráží jak obyvatele této lokality, tak i obyvatele Etiopie. Nadto je v současné době tato lokalita "U Jezírka" již zastavěna standardní obytnou zástavbou, často luxusní. Označení "Habeš" posměšně odkazující na původní chatrné přístřešky tak není opodstatněné.

Stávající územní plán přitom počítal s jezírkem na původní parcele č. 700 a v minulosti probíhaly úvahy o jeho obnově. V lokalitě přitom další jezírka jsou (např. pozemek parc. č. 252). Dále je usilováno i o zřízení vodní retenční nádrže na pozemku parc. č. 222/13. Jezírka jsou tak součástí minulosti, současnosti i budoucnosti této lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že se jedná o o název lokality na základě místní zvyklosti, například používané označení MŠ Habeš, která je zřizovaná městskou částí.

Námítka

ID 3030840

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2201

Podatel | **HÁLEK JAKUB**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C24

Identifikátor podání Portálu Pražana | u24duuia

Lokalita | 929

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Požadavek na zachování regulativu jezírka (vodní plochy)

Vyjádření

Na parcele č. 700 bylo historicky jezírko (od kterého je odvozen oficiální a tradiční název lokality "U Jezírka") a současný územní plán i způsob využití dle katastru nemovitostí uvádí vodní plochu. Navrhují zachování tohoto způsobu využití i v novém Metropolitním plánu.

Odůvodnění

Ponechání způsobu využití pro vodní plochu (jezírko) přitom odpovídá celkovému záměru dané lokality - včetně umístění biokoridoru. Obnovení původní vodní plochy by přispělo zadržování vody v krajině a rozvoji místní fauny a flory v těsné blízkosti chráněných lokalit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že lze použít znění čl. 108 - Podmínky pro provedení změn v otevřené krajině. Je vymezena produkční lokalita, dle čl. 108 odst. b) jsou přípustné takové změny, které v produkčních a rekreačních lokalitách znamenají zachování SES. Je vymetena plocha otevřené krajiny - jiná plocha přírodě blízká (SES 3). oproti tomu požadovaná vodní plocha má rovněž SES 3.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030844

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2203

Podatel | **BLAŽEK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ9V9A

Identifikátor podání Portálu Pražana | u2tywmbp

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu - možnost výstavby objektu k individuálnímu bydlení nebo rekreaci

V návrhu Metropolitního plánu žádám o změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3747 k.ú. Smíchov-729051 z "městská parková plocha zahradní" (plocha nestavebních bloků), v platném územním plánu vedeno jako ZMK, na "park ve volné zástavbě" (stavební bloky), tak jak jsou určeny další pozemky západně od pozemku parc. č. 3746 vedle, v lokalitě 126/Podbělohorská Z (04) O (S), nebo změnu na "plocha s rekreačním využitím". Také žádám, aby pozemek nebyl zahrnut do lokálního biokoridoru.

Odůvodnění

Pozemek byl zakoupen mými rodiči, po kterých jsem ho zdědil, těsně před 2. světovou válkou pro výstavbu rodinného domu. Bez jejich souhlasu, jako majitelů, byl charakter pozemku změněn na nestavební - městská parková plocha zahradní, což představuje nepřiměřený zásah do soukromého vlastnictví. Udržovaný park, který se rozkládá jižně od ulice Atletická je oddělen od pozemků podél ulice Pod Stadiony cestou - průběžným pozemkem parc. č. 4866. Jeví se nelogické přiřazovat cíp pozemků parc. č. 3748, 3747 a 3746 k tomuto parku, když naopak tvoří přirozený pás s pozemky podél ulice Pod Stadiony. O změnu charakteru celé této oblasti podél ulice Pod Stadiony již bylo požádáno v roce 2018 Prahou 5 a to připomínkou zásadní k návrhu Metropolitního plánu uvedenou s dalšími připomínkami v Zápise č. 25 ze zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5 č. ZMČ/25/16/2018 (viz příloha). Tato změna umožní rozvíjet zastavitelnou, stabilizovanou a obytnou lokalitu Podbělohorská se strukturou zahradního města v souladu s jejím určujícím charakterem podle stanovených podmínek. Připomínka byla

akceptována, jak je z návrhu Metropolitního plánu vidět, a to pro velkou většinu pozemků oblasti vymezené pěší cestou nahoře a ulicí Pod Stadiony dole. Pouze u pozemků parc. č. 3746, 3747 a 3748 nikoliv. Pozemky podél ulice Pod Stadiony lze bez problémů napojit na dopravní a technickou infrastrukturu v ulici a proto by bylo možné je využít pro stavbu domu k individuálnímu bydlení nebo rekreaci v souladu s charakterem lokality 126/Podbělohorská Z (04) O [S]. Všechny vztažné aspekty jsou definovány již postaveným objektem č.p. 2426 na pozemku parc. č. 3744 (a 3745/1) v těsné blízkosti mého pozemku. Majiteli se podařilo do stavebního bloku - park ve volné zástavbě pozemky převést změnou pod č. 412/126/8066 (- transformační plocha s rekreačním využitím). Považuji to za premisu proveditelnosti, požaduji rovný přístup a zahrnutí svého pozemku do stejného stavebního bloku - park ve volné zástavbě, nebo plocha s rekreačním využitím. Požadovaná změna způsobu funkčního využití pozemku je zcela v souladu s celkovým charakterem lokality 126/Podbělohorská Z (04) O (S) a vychází ze skutečnosti, že tato lokalita má stejnorodý charakter odpovídající schválené změně způsobu funkčního využití navazujících pozemků podél ulice Pod Stadiony. Zahrnutí do biokoridoru omezuje využití pozemku jako zahrady.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným

funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030845

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2204

Podatel | **LUKEŠ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRIRT

Identifikátor podání Portálu Pražana | u2x8yj28

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | zahádka

Vyjádření**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA****k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy**

proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

· V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok

Předmět

Návrh MP:

871 / Litovický potok

Zastavitelnost: zastavitelná nestavební

Typ struktury: parkový les

Způsob využití: zastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Naplnit potenciál zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Litovický potok se strukturou parkového lesa. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Cílem navržených regulativů je posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka, zkvalitněním pěších cest a napojením na uliční prostranství okolních lokalit a realizaci cyklotrasy Promenáda nad Kladenskou tratí.

ZN13

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

IV. Požadavek na změnu Metropolitního plánu

n Změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování
Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

n Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

n Změnit cílovou charakteristikou transformačních ploch
412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková osada.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy

a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3030846

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2205

Podatel | **SVOBODA ZBYNĚK**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTU5VJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | u2y66ew6

Lokalita | 333

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

K návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

podávám připomínku k metropolitnímu návrhu Prahy na pozemky v oblasti 333/Pod Zličínem, konkrétně k zahradě 294/1a k zastavěné ploše 294/2.

Pozemky jsou vedeny jako nestavební blok ve stabilizovaném území pro rekreační účely.

Původní návrh z roku 2018 došel ke změně charakteru pozemku v blízkosti rekreační plochy, čímž ovlivňuje budoucí využití pozemku.

Pozemky v přední části Pod Zličínem mají stavební charakter, nevidím důvod, aby nemohlo dojít ke stejné změně.

Současný stav vychází z evidence katastru nemovitostí a ne ze skutečného stavu nemovitostí. Proto posílám připomínku k metropolitnímu plánu pro rok 2025.

S pozdravem

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030849

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2208

Podatel | **Anna Libánská**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HXU

Identifikátor podání Portálu Pražana | u45euxy7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

[1] Podatelka výše označila jednotlivé nedostatky upraveného návrhu metropolitního plánu – respektive návrhu metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání – pro které se domnívá, že by mělo dojít k jeho přepracování, a to v kontextu výše uvedeného.

[2] Ačkoliv se potom podatelka primárně věnovala regulaci, která se vztahuje na pozemky par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1, **má podatelka za to, že výše uvedené lze přiměřeně aplikovat i na další pozemky, které se nachází východním směrem od pozemku par. č. 512/8, a to až po ulici Milánská.** I tyto pozemky totiž byly přeřazeny z původní lokality č. 374 Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy. Stejně tak i u těchto pozemků došlo ke změně výškové regulace, kdy došlo ke zvýšení regulovaných podlaží ze 2 na 6.

[3] Pro důvody, které byly podrobně rozebrány výše, má podatelka za to, že vhodným řešením stávajícího stavu **by bylo přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.**

[4] Nedošlo-li by ke zmiňovanému přeřazení, **měla by být minimálně na dosud nezastavěných částech pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 vymezena dílčí plocha strukturálního členění park ve volné zástavbě** ve smyslu čl. 94 upraveného návrhu metropolitního plánu, **a to při snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.**

Odůvodnění

Odůvodnění viz příložená námítka

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavek podatelky je uveden v rámci ID 3035504 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035504

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2208

Podatel | **Anna Libánská**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HXU

Identifikátor podání Portálu Pražana | u45euxy7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Měcholupy

Vyjádření

Požaduji přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Odůvodnění

I. Úvod a stručná geneze celé věci

[1] V úvodu svých námitek považuje podatel za vhodné nejprve akcentovat, že předmětem projednávané věci je pořízení nového Územního plánu města Prahy (metropolitního plánu) [dále jen „metropolitní plán“], které bylo zahájeno na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2. Pořizovatelem metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy [dále jen „pořizovatel“].

[2] S ohledem na značný časový úsek, po který se proces pořizování metropolitního plánu vede, má podatel za nutné alespoň ve stručnosti shrnout nejzásadnější okamžiky a popsat genezi celého procesu.

[3] Hlavní město Praha, IČO 00064581, se sídlem magistrátu Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 [dále jen „město“], má v současné době platný a účinný územní plán – Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy – schválený usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 9. 9. 1999, č. 10/05 [dále jen „územní plán sídelního útvaru“].

[4] Již zde potom podatelka musí zmínit, že je výlučným vlastníkem pozemků par. č. 116/1, par. č. 116/4 – součástí je stavba rodinného domu č. p. 791 – a par. č. 116/5, zapsaných na LV č. 2980, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště

Praha, pro katastrální území Horní Měcholupy [dále jen „nemovitosti podatele“].

[5] Nemovitosti podatele jsou potom již od prvopočátku metropolitním plánem zahrnuty do lokality č. 374 Horní Měcholupy, která je charakterizována jako: [a] zastavitelná stavební; [b] struktura zahradního města; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Do stejné lokality byly zahrnuty i pozemky par. č. 512/8 a par. č. 512/15 v katastrálním území Horní Měcholupy [dále jen „řešené pozemky“]. Spoluvlastníky řešených pozemků jsou podatelé.

[6] V rámci návrhu metropolitního plánu byla u řešených pozemků stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. Na základě výsledků společného jednání došlo k úpravě metropolitního plánu, kdy nově byla na řešených pozemcích stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 2.

[7] Důvodem zmiňované úpravy pak byla snaha o „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“ K velkému překvapení (nejen) podatelky došlo po veřejném projednání k další úpravě, kdy řešené pozemky byly převedeny z lokality 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. [pozn. upravený návrh metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání bude dále označován pouze jako „upravený návrh metropolitního plánu“]

[8] Lokalita č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. je charakterizována jako: [a] zastavitelná stavební; [b] modernistická struktura; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná.

[9] Společně s výše uvedenou změnou došlo i ke zcela zásadní změně výškové regulace. Podle návrhu se řešené pozemky nacházejí především v lokalitě, u které se umožňuje realizace až 6 nadzemních podlaží. K prokázání této skutečnosti podatel přikládá výřez z webové aplikace plan.praha.eu, která obsahuje verzi upraveného metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání. (obr. výřez z grafické části S 03 výškové regulace se znázorněním řešených pozemků)

[10] Bylo by potom chybou opominout zmínit, že změna výškové regulace se týká i pozemků par. č. 512/6 a par. č. 512/1 v katastrálním území Horní Měcholupy. K této skutečnosti se potom navrhovatel vrací níže v textu. Vlastníkem pozemku par. č. 512/6 je potom město. Naopak spoluvlastníky pozemku par. č. 512/1 jsou podatelé. Jedná se tedy o stejné osoby, které jsou zároveň spoluvlastníky i řešených pozemků. (poznámka pod čarou Viz krycí list pro lokalitu 374 Horní Měcholupy, který byl součástí upraveného návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání.)

[11] Jelikož přeřazení řešených a dalších pozemků z lokality č. 374 Horní Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I., jakož i změnu výškové regulace považuje podatel za zcela překvapivý a nedůvodný krok, který odporuje platné a účinné právní úpravě, podává proti upravenému návrhu metropolitního plánu své relevantní námítky které následujícím a konkretizujícím způsobem odůvodňuje:II. Legitimace k podání námitek

[12] V úvodu této části podatel připomíná, že proces pořizování metropolitního plánu se s odkazem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů řídí právní úpravou zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů [dále jen „předchozí stavební zákon“].

[13] Ostatně ve zmiňovaném ustanovení se stanoví, že bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.

[14] Podle předchozího stavebního zákona lze proti návrhu územního plánu uplatňovat jednak připomínky a jednak námítky, které jsou privilegovanou formou připomínek. V souladu s § 52 odst. 2 předchozího stavebního zákona mohou námítky podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

[15] Dotčenými pozemky a stavbami se přitom nerozumí pouze nemovité věci, které se nachází v ploše, u které dochází ke změně, ale i další nemovitosti. Nemusí se nutně jednat ani o sousední nemovité věci, jak ostatně připomíná i komentářová literatura.(pozn. pod čarou:2 K tomu srov. FIALOVÁ, Eva. § 52 [Veřejné projednání návrhu územního plánu]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 276.)

[16] Obdobný názor zastává i soudní rozhodovací praxe, která dospěla k závěru, že „mezující soused má právo uplatnit námítky vždy; nemezující soused“ výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci.“

[17] V daném případě se výše zmiňovaná změna výškové regulace dotkla i pozemku par. č. 512/1 v katastrálním území Horní Měcholupy [dále jen „pozemek par. č. 512/1“], který přímo sousedí s nemovitostmi podatele, tj. podatel je tedy bezpochyby „mezujícím“ sousedem.

[18] V daném případě nelze pochybovat o tom, že podatel je mezujícím soudem, kdy s odkazem na výše uvedený rozsudek Nejvyššího správního soudu je nutné této přiznat postavení osoby, která může proti upravenému návrhu metropolitního plánu uplatnit námítky.

[19] Jestliže by však pořizovatel s městem posoudili situaci jinak – byť by tento postup byl přímo rozporný s judikaturou správních soudů – musí podatel doplnit, že v daném případě je provedenou změnou přímo dotčena na svých právech, kdy se jedná o okolnost, pro kterou je nutné podateli přiznat aktivní legitimaci k podání námitek, a to v kontextu soudní rozhodovací praxe.

[20] V souvislosti s výše uvedeným musí podatel doplnit, že dotčení svých práv spatřuje zejména v tom, že díky provedené změně bude možné řešené pozemky zastavit stavbou až o šesti patrech, kdy realizace takové stavby by zcela zásadním způsobem zasáhla do soukromí a pohody bydlení podatelky a naprosto by narušila charakter území. do soukromí a pohody bydlení podatelky a naprosto by narušila charakter tohoto území.

[21] S ohledem na bezprostřední blízkost řešených pozemků potom nelze ani vyloučit případné imise hluku či zastínění nemovitostí podatelky. Již v současné době je přitom uvažováno o realizaci stavby bytového domu na řešených pozemcích, protože se nejedná o žádné nepodložené obavy podatelky. K tomuto podatel přikládá vyjádření Městské části Praha 15 ze dne 12. 11. 2025, č. j. ÚMČ P15 148370/2025. Z přiloženého vyjádření rovněž vyplývá i důrazný nesouhlas městské části a veřejnosti s realizací plánovaného záměru (bytového domu) na řešených pozemcích. (pozn. pod čarou3 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS.)Důkazy: □ Vyjádření Městské části Praha 15 ze dne 12. 11. 2025, č. j. ÚMČ P15 148370/2025

[22] Na základě výše uvedeného tedy podatel proti upravenému návrhu metropolitního plánu uplatňuje své důvodné námítky. Jestliže by se potom pořizovatel s městem neztotožnili s názorem podatele o tom, že této náleží právo uplatnit námítky, bylo by nutné toto podání vypořádat jako připomínky ve smyslu § 52 odst. 3 předchozího stavebního zákona.

III. Námítky k upravenému návrhu metropolitního plánu

[23] Pro větší přehlednost bude podatel své námítky dělit do větších obsahově souladných celků. Nejprve se podatel vyjádří k vývoji regulace na řešených pozemcích, byť o této stručně pojednala již výše. 1) vývoj regulace na řešených pozemcích regulace dle platného územního plánu sídelního útvaru

[24] Podle platného územního plánu sídelního útvaru jsou řešené pozemky zařazeny do plochy s funkčním způsobem využití plocha SV-F – všeobecně smíšené (obr.výřez grafické části).

[25] Do stejné plochy je přitom z části zařazen pozemek par. č. 512/6, z části se pak nachází v ploše s funkčním způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Naopak pozemek par. č. 512/1 se z části nachází v ploše s funkčním způsobem využití OB – čistě obytné a z části se rovněž nachází v ploše s funkčním způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy (obr.grafické části ÚP).

[26] Pro plochu s funkčním využitím plocha SV-F – všeobecně smíšené stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: HLAVNÍ VYUŽITÍ Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže. PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu

s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.(tabulka MVÚ platného ÚP)[27] Pro plochu s funkčním využitím plochy ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: HLAVNÍ VYUŽITÍ Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m2 hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

[28] Pro plochu s funkčním využitím plochy OB – čistě obytné stanoví platný územní plán sídelního útvaru následující regulativy: HLAVNÍ VYUŽITÍ Plochy pro bydlení.PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit:Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení,

školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. regulace dle návrhu metropolitního plánu pro společné jednání a veřejné projednání

[29] Podle návrhu metropolitního plánu pro společné jednání byly řešené pozemky a pozemky par. č. 512/1 a par. č. 512/6 společně zařazeny do lokality č. 374 Horní Měcholupy. Na všech těchto pozemcích přitom byla z části stanovena výšková regulace s regulovaným počtem nadzemních podlaží v počtu 3. V případě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání potom došlo ke změně výškové regulace, kdy regulovaný počet nadzemních podlaží byl snížen na 2. (obr. výřez MPP)(Obr. výřez z krycího listu pro lokalitu č. 374 Horní Měcholupy v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání)(Obr. výřez z grafické části S 03 v podobě návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání)[30] Pro lepší ilustraci je ve výřezu vymezen červený obdélník, který zachycuje místo, na kterém se řešené pozemky primárně nachází. Dále se v tomto obdélníku zčásti nachází i pozemky par. č. 512/1 a par. č. 512/6. Lokalita č. 374 Horní Měcholupy je charakterizována následovně: [a] zastavitelná stavební; [b] struktura zahradního města; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Individuální regulativy pak nejsou pro tuto lokalitu stanoveny. regulace podle upraveného návrhu metropolitního plánu

[31] Podle návrhu metropolitního plánu byly řešené pozemky a pozemek par. č. 512/6 přeřazeny do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. Naopak pozemek par. č. 512/1 zůstal zařazen do lokality č. 374 Horní Měcholupy.

[32] U lokality č. 374 Horní Měcholupy došlo k zachování již výše uvedené charakteristiky lokality; stejně tak nedošlo ani k doplnění

individuálních regulativů. Lokalita č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. je pak charakterizována následovně: [a] zastavitelná stavební; [b] modernistická struktura; [c] zastavitelná obytná a; [d] stabilizovaná. Ani pro tuto lokalitu přitom upravený návrh metropolitního plánu nestanovuje žádné individuální regulativy. (Obr. výřez z grafické části – Z 02 Hlavní výkres struktury v podobě dle upraveného návrhu metropolitního plánu)

[33] Upraveným návrhem metropolitního plánu potom došlo ke změně výškové regulace, kdy tuto skutečnost podatel prokazuje níže přiloženým výřezem z grafické části. (Obr. výřez z grafické části – S 03 Schéma výškové regulace se znázorněním výše uvedených pozemků)

[34] I když se potom jedná o zcela zásadní změny, nenachází podatel v dokumentaci metropolitního plánu žádné konkrétní odůvodnění toho postupu, což podatel ještě rozvede v navazujícím textu. 2) nezákonnost upraveného návrhu metropolitního plánu

[35] Podatel považuje nynější upravený návrh metropolitního plánu za nezákonný v širším slova smyslu (largo sensu), a to pro níže uvedené důvody.

[36] Již zde má podatel za vhodné upozornit na to, že v blízkosti řešených pozemků, na kterých by mělo dojít k realizaci záměru v podobě bytového domu, se nachází toliko zástavba nízkopodlažních rodinných domů. Nejbližším bytovým je potom stavba č. p. 476 a č. p. 477, která se nachází ve vzdálenosti cca 150 m, kdy tato navíc má pouze 3 nadzemní podlaží.

[37] Případně realizovaný bytový dům se 6 podlažími by tedy byl skutečnou, sic nežádoucí, dominantou území, kdyby tento narušoval jeho současný ráz. V daném případě nelze připustit ani potenciální argument zástavbou umístěnou na východ od ulice Milánská, která se sestává z několika bytových domů.

[38] Nejbližší z bytových domů je totiž od řešených pozemků vzdálen cca 350 m. K tomu je nutné doplnit, že mezi řešenými pozemky a bytovými domy se navíc nachází plochy parkovišť a nízkopodlažní stavba pro obchod. Nemůže být tedy hovořeno o tom, že by případná realizace bytového domu (či jiné výškové stavby) dotvořila „charakteristickou“ zástavbu.

[39] Dále je vhodné doplnit, že proti zastavění řešených pozemků výškovou stavbou se vyjádřila i širší veřejnost, kterou podpořilo i Zastupitelstvo Městské části Praha 15. Důkazy: □ Usnesení Zastupitelstva Městské části Praha 15 ze dne 11. 12. 2024, č. Z-99,

[40] Podateli je dále známo, že proti upravenému návrhu metropolitního plánu by měla obsahově podobnou připomínku uplatnit i sama Městská část Praha 15. Nelze potom odhlédnout od skutečnosti, že stejně jako město má i městská část povinnost pečovat o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

[41] Je tedy nepopíratelným faktem, že by ze strany pořizovatele a města mělo být významným způsobem přihlédnuto nejen k těmto námitkám, ale i připomínkám městské části, která má přímý a nezprostředkovaný vztah ke svému území, přičemž i zná potřeby svých občanů . a) nepřekoumatelnost upraveného návrhu metropolitního plánu

[42] Ze strany podatele je obsahu upraveného návrhu metropolitního vyčítána určitá nepřekoumatelnost, která má zcela zásadní dopady do práv podatele. I právě vlivem nepřekoumatelnosti upraveného návrhu metropolitního plánu nemá podatel možnost uplatňovat zcela konkrétní námitky, neboť v některých případech podatel zkrátka nemá žádnou objektivní možnost, jak by mohla seznat důvody pro zcela zásadní změnu regulace, kterou navíc město a pořizovatel dříve sami prosazovali.

[43] Vadu nepřekoumatelnosti lze rozlišovat na nepřekoumatelnost pro nesrozumitelnost a nepřekoumatelnost pro nedostatek důvodů. Za nepřekoumatelné pro nesrozumitelnost lze přitom označit takový správní akt (primárně rozhodnutí), který obsahuje rozporné či jiným způsobem nesrozumitelné údaje (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2014, č. j. 9 As 22/2014-30). Nepřekoumatelnost pro nesrozumitelnost se přitom nevyhýbá ani opatření obecné povahy, jak ostatně dokládá rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010-130, č. 2445/2011 Sb. NSS.

[44] Nesrozumitelnost upraveného návrhu metropolitního plánu podatel spatřuje ve vzájemně si odporujících informacích, které se v návrhu nachází. Podle upraveného návrhu metropolitního plánu se řešené pozemky mají nacházet ve stabilizované lokalitě, kterou textová část metropolitního plánu definuje jako lokalitu „s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru“.

[45] Za situace, kdy se na okolních pozemcích primárně nachází nízkopodlažní stavby, považuje podatel za nesrozumitelné, že dochází k rozvolnění výškového regulativu, když více patrové stavby skutečně nejsou pro danou lokalitu běžné (charakteristické) a návrhem je „na sílu“ vytvářena anomální výšková regulace.(pozn

pod čarou: 4 Podpůrně k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2014, č. j. 6 AOs 2/2013-95.)

[46] Nesrozumitelnost potom může založit i to, nemá-li obsah opatření obecné povahy oporu ve zjištěném skutkovém stavu. V rozporu se skutkovým stavem je potom zařazení řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do modernistické struktury ve smyslu čl. 47 textové části upraveného návrhu metropolitního plánu.

[47] Modernistická struktura je přitom definována jako „urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.“ Pro tuto strukturu je přitom stanovena zásada prostorového uspořádání v následujícím znění: „d) výškové uspořádání je ustálené, má zpravidla dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.“

[48] Již při zběžném nahlédnutí do mapových portálů (ortofotomap) je seznatelné, že řešené pozemky a jejich bezprostřední okolí neodpovídá modernistické struktuře. Jelikož v daném případě absentuje i odůvodnění zařazení do tohoto typu struktury, je tímto dána i nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů.

[49] Podatel dále musí rozebrat i nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. I opatření obecné povahy – jakožto smíšený správní akt – musí obsahovat odůvodnění, což výslovně stanoví § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů [dále jen „správní řád“]. Odůvodnění opatření obecné povahy přitom musí splňovat stejné požadavky jako odůvodnění rozhodnutí dle § 68 odst. 3 správního řádu [viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, č. 1795/2009 Sb. NSS]. [50] I na odůvodnění opatření obecné povahy je nutné přiměřeně vztáhnout soudní rozhodovací praxi, která se věnuje odůvodnění rozhodnutí. Odůvodnění musí obsahovat vymezení důvodů a úvah, které vedly ke stanovení regulace o konkrétním obsahu. Obsah této povinnosti rozvíjí konstantní soudní rozhodovací praxe. Pouze pro přiblížení si podatel dovoluje krátce citovat některé z vybraných rozsudků a komentářové literatury: □ „Ze správního řádu vyplývá, že odůvodnění územního plánu jako opatření obecné povahy musí splňovat obecné náležitosti kladené na odůvodnění správního rozhodnutí, zejména se uvedou důvody rozhodnutí, podklady, z nichž správní orgán při vydávání opatření obecné povahy vycházel, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 SpŘ). Nesplnění výše uvedených požadavků na odůvodnění způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy. Součástí odůvodnění územního plánu je také vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4 SpŘ) a rozhodnutí o námitkách (§ 172 odst. 5 SpŘ). Rozhodnutí o námitkách obsahuje své vlastní odůvodnění, které musí

vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost uvedeným výše, tj. musí mimo jiné naplňovat požadavky § 68 odst. 3 SpŘ.“ □ „[...] podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“ □ „Odůvodnění územního plánu má mít základní obsahové náležitosti odůvodnění správního rozhodnutí (srov. § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu). V odůvodnění je tudíž třeba uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Totéž platí i pro odůvodnění rozhodnutí o námitkách proti územnímu plánu, které je součástí odůvodnění, a proto je třeba je vnímat ve vzájemných souvislostech s ostatními částmi opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, čj. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS).“ (pozn. pod čarou: 5 K tomu např. srov. Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 6. 2010, č. j. 9 As 66/2009-46. Obdobně pak rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2014, č. j. 4 As 109/2013-48 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2021, č. j. 6 As 303/2020-46.6 MACHAČKOVÁ. Stavební zákon. s. 284–285.)[51] V tomto konkrétním případě není primárně seznatelné, které důvody a úvahy vedly k přeřazení řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy I. K tomuto podatel podotýká, že význam odůvodnění v tomto případě podtrhuje skutečnost, že zmiňované a okolní nemovitosti svým charakterem spíše odpovídají regulativům lokality č. 374 Horní Měcholupy. Absence řádného odůvodnění potom může vést k méně či více důvodným úvahám o případné libovůli (a to při reflexi předchozích verzí návrhu metropolitního plánu).

[52] Pro vyloučení případných pochybností podatel zdůrazňuje, že přeřazením z jedné lokality do druhé došlo i ke změně typu struktury, a to ze struktury zahradního města na modernistickou strukturu.

[53] Stejnou nedostatečnost odůvodnění lze vytknout i změně výškového regulativu. K této změně se lze pouze dočíst, že po veřejném projednání došlo u ploch produkce ke sjednocení výškových regulativů dle vyšších částí areálů, které se v těchto plochách nachází. Co však vedlo ke změně výškového regulativu u jiných ploch, zůstává tajemstvím. Nelze potom opominout, že podrobně by měl být odůvodněn i zcela zásadní odklon od dřívějších návrhů metropolitního plánu, které počítaly s tím, že se na řešených pozemcích a v jejich okolí budou nacházet pouze nízkopodlažní stavby. (pozn. od čarou:7 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136.8 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 10. 2016, č. j. 10 As 183/2016-35.)

[54] Podatel potom znova připomíná, že ve krycím listu pro lokalitu 374 Horní Měcholupy, který byl součástí upraveného návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání, bylo výslovně stanoveno, že snahou města a pořizovatele bylo „zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.“ Nelze tedy spekulovat o tom, zdali se jedná o odklon od původních snah či nikoliv, neboť názoru podatele přisvědčuje i obsah dokumentace metropolitního plánu.

[55] S odkazem na výše uvedené podatel namítá, že upravený návrh metropolitního plánu je nepřezkoumatelný, a to jednak pro nesrozumitelnost a jednak pro nedostatek důvodů. Nepřezkoumatelnost je přitom jednou z nejzávažnějších vad, pro kterou je obecně nutné správní akt zrušit. [56] Závěrem podatel pouze podotýká, že v odůvodnění textové části upraveného návrhu metropolitního plánu je opakovaně užíván argument v podobě, že bylo vyhověno požadavkům jednotlivých městských částí. Příkladem lze zmínit str. 01-3, 01-4, 01-5 či 01-7. V případě, že bude ze strany Městské části Praha 15 podána výše zmiňovaná připomínka, přičemž zároveň nedojde v ní k požadovaným změnám, bude nutné se v odůvodnění podrobně vypořádat s důvody, pro které nebylo požadavku městské části vyhověno, byť právě na obsah požadavků městských částí a jejich vyhovění se pořizovatel s městem velmi často odvolává. b) nesoulad upraveného návrhu metropolitního plánu s cíli a úkoly územního plánování a porušení principu kontinuity územního plánování

[57] Ustanovení § 18 odst. 1 předchozího stavebního zákona označuje za cíl územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, které budou spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, přičemž budou uspokojeny potřeby současné generace, a to bez ohrožení podmínek života generací budoucích.

[58] Územní plánování pak zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (viz § 18 odst. 2 předchozího stavebního zákona).

[59] Podatel je přesvědčen, že upravený návrh metropolitního plánu nesměruje k zajištění vyváženého stavu, kdy bezdůvodně dává přednost vytváření předpokladů pro výstavbu před ostatními aspekty (například před příznivým životním prostředím). Životním prostředím se rozumí vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje; jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie. (pozn. pod čarou:9 K tomu srov. § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.)

[60] V současné chvíli se v řešeném území – primárně na pozemku par. č. 512/8 a par. č. 512/1 – nachází značné množství vzrostlých stromů. Vzrostlé stromy potom tvoří zelený pás, který funguje jako přírodní bariéra, která pohlcuje prachové částice – například suspendované částice PM_{2,5} a PM₁₀ – které vznikají vlivem automobilového provozu na sousedící pozemní komunikaci.

[61] Vznikající prachové částice potom vedou ke snižování kvality ovzduší, která zapříčiňuje nejen rozvoj chronických onemocnění, ale často má i vysoký podíl na smrtelnosti lidí v okolí. Ke zdravotním rizikům zapříčiněným nízkou kvalitou ovzduší se přitom vyjadřují nejen tuzemské subjekty, ale i mezinárodní zdravotnické organizace (například Světová zdravotnická organizace) . Automobilová doprava je potom i významným emitentem benzo[a]pyrenu, který je karcinogenní a mutagenní látkou, jež mimo jiného i dráždí oči, nosní dutinu, krk, průdušky a má rovněž negativní účinky na ledviny a játra .

[62] Obdobně potom zelený pás pohlcuje i hlukové imise spojené s provozem na pozemní komunikaci. Zde podatel připomíná, že vnímání hluku je věcí subjektivní povahy, kdy každá osoba má jiný práh jeho vnímání. Dlouhodobé vystavení rušivému hluku potom vede k poruchám spánku, stresu, bolestem hlavy, zvýšení krevního tlaku aj. Dále se vzrostlé stromy v rámci předmětného zeleného pásu podílí i na ochlazování svého okolí, jakož i poskytují útočiště místním živočichům.

[63] Na podkladě výše uvedeného lze tedy učinit závěr o tom, že ponechání zeleného pásu je ve veřejném zájmu, kdy nad tímto nemůže převážet soukromý zájem vlastníků řešených pozemků, kteří na těchto chtějí realizovat svůj stavební záměr. V tomto směru se přitom nejedná pouze o názor podatele, neboť ke stejnému se přihlásili i další občané, sousedé řešených pozemků a Městská část Praha 15. Neztotožnil-li by se pořizovatel (a město) s názorem

podatele zcela, je tato přesvědčena, že by mělo dojít minimálně k omezení zastavění řešených pozemků a s nimi souvisejících pozemků. Jedním z takovýchto omezení by potom mělo být upravení výškového regulativu, a to minimálně do podoby, ve které byl stanoven v návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání.

[64] Dále musí podatel upozornit na skutečnost, že přeřazením řešených pozemků a pozemku par. č. 512/6 do jiné lokality a úpravou výškového koeficientu byla narušena kontinuita územního plánování.

[65] Kontinuita je často zmiňována právě judikaturou správních soudů, která mj. akcentuje, že: „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhovat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce. Má-li však dojít k tomu, že jsou výrazně redukovány stávající zastavitelné (avšak dosud nezastavěné) plochy, přičemž současně jsou vymezovány v jiné části území plochy s tímž způsobem využití, je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli a arbitrarnosti při rozhodování o přijetí nového územního plánu.“ (pozn. pod čarou:10 Například srov. HOFFMANN, B., a kolektiv. WHO Air Quality Guidelines 2021 – Aiming for Healthier Air for all: A Joint Statement by Medical, Public Health, Scientific Societies and Patient Representative Organizations. International Journal of Public Health, 2021.¹¹ Jak se zmiňuje v odborných publikacích tak, působení benzo[a]pyrenu je bezprahové, kdy neexistuje žádný bezpečný limit; viz KOTLÍK, B. a kolektiv. Zdravotní důsledky a rizika znečištění ovzduší – Odborná zpráva za rok 2020. Praha: Státní zdravotní ústav, 2021.¹² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 č. j. 1 AOs 1/2013-85.¹³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016 č. j. 8 As 121/2015-53.)

[66] Navazující judikatura Nejvyššího správního soudu zdůraznila, že: „Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námítky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám představby

o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 AOS 5/2013–87), pro který je třeba OOP zrušit.“)

[67] Jak již bylo připomenuto výše, nacházejí se dle platného územního plánu sídelního útvaru části pozemků par. č. 512/6 a par. č. 512/1 v plochách s funkčním využitím ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Tyto plochy zde přitom byly vymezeny za účelem odstínění lokality s rodinnými domy se zahradami, která se nachází jižním směrem.

[68] Na toto ve své dřívější podobě navázal i metropolitní plán, který si kladl za cíl dotvořit zástavbu rodinných domů, kdy zástavba na řešených pozemcích měla výškově odpovídat blízkým rodinným domům. Budoucí zástavbou potom mělo dojít k odstínění rodinných domů od pozemní komunikace, a to bez významnějšího zásahu do pohody bydlení vlastníků rodinných domů. V rámci upraveného návrhu metropolitního plánu však dochází k bezdůvodnému odchýlení se od tohoto záměru, kdy tento postup podatel považuje za rozporný s principem kontinuity územního plánování. III. Závěrečný návrh podatele

[69] Podatel výše označil jednotlivé nedostatky upraveného návrhu metropolitního plánu – respektive návrhu metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání – pro které se domnívá, že by mělo dojít k jeho přepracování, a to v kontextu výše uvedeného. [70] Ačkoliv se potom podatel primárně věnovala regulaci, která se vztahuje na pozemky par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1, má podatel za to, že výše uvedené lze přiměřeně aplikovat i na další pozemky, které se nachází východním směrem od pozemku par. č. 512/8, a to až po ulici Milánská. I tyto pozemky totiž byly přeřazeny z původní lokality č. 374 Měcholupy do lokality č. 565 Sídliště Horní Měcholupy. Stejně tak i u těchto pozemků došlo ke změně výškové regulace, kdy došlo ke zvýšení regulovaných podlaží ze 2 na 6.

[71] Pro důvody, které byly podrobně rozebrány výše, má podatel za to, že vhodným řešením stávajícího stavu by bylo přeřazení minimálně pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 zpět do lokality č. 374 Měcholupy, a to včetně provedení související změny výškové regulace, kdyby došlo ke snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

[72] Nedošlo-li by ke zmiňovanému přeřazení, měla by být minimálně na dosud nezastavěných částech pozemků par. č. 512/8, par. č. 512/15, par. č. 512/6 a par. č. 512/1 vymezena dílčí plocha strukturálního členění park ve volné zástavbě ve smyslu čl. 94

upraveného návrhu metropolitního plánu, a to při snížení regulovaných podlaží zpět na hodnotu 2.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně prověřeno a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy F.

Okolní zástavba v lokalitě je tvořena několika úrovněmi podlažnosti, v souladu s modernistickou strukturou, ve které se dotčený pozemek nachází (vyšší zástavbu solitérů doplňují nízké areály nebo solitéry vybavenosti). Vyšší podlažnost zástavby je různorodá, v okolí se nachází objekty s podlažností 6, 8, 12, doplněné o lokální dominanty. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Hranice lokality byla pro opakované veřejné projednání MPP upravena. Modernistická struktura lépe reflektuje stávající právní stav.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví

soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter;

prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu

předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

ID 3030855

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2210

Podatel | **Rodinné domy Chvalka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUNLL

Identifikátor podání Portálu Pražana | u5r3sxq2

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 2xRD

Vyjádření

Souhlasíme s umístěním plochy pro bydlení (RD) dle grafické části.

Podél ulice Slatiňanská máme vydané pravomocné stavební povolení na 2 rodinné domy.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030856

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2211

Podatel | **KONHEFR MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLNC

Identifikátor podání Portálu Pražana | u5yjsc7d

Lokalita | 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Třeboradice námítka

Vyjádření

Tímto podávám **námítku** proti návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání (2025), který **nově zařadil celý pozemek parc. č. 434 v katastrálním území Třeboradice do nezastavitelné stabilizované lokality**.

Žádám o **navrácení funkčního využití pozemku dle návrhu MPP pro veřejné projednání v roce 2022**, kdy byla **východní část pozemku vedena jako zastavitelná rozvojová obytná plocha** v rámci lokality 235/Třeboradice.

Odůvodnění

III. Odůvodnění námítky

1. Pozemek přerušuje ucelené zastavitelné rozvojové území 235/Třeboradice

Východní část pozemku podél komunikace je z jižní i severní strany obklopena zastavitelnými

plochami lokality 235/Třeboradice.

Současný návrh (2025) tak vytváří nelogický a urbanisticky nežádoucí útvar, kdy:

- ☐ můj pozemek odděluje severní část lokality,
- ☐ narušuje se kontinuita rozvojové plochy,
- ☐ ztrácí se koncepční návaznost obytné struktury.

Pozemek je tedy novým zařazením do nezastavitelné lokality v rozporu s reálným i plánovaným

urbanistickým charakterem území.

2. Výborná dopravní obslužnost odpovídá zastavitelnému využití

Území je dopravně velmi dobře vybavené, což potvrzuje vhodnost zastavitelnosti:

☐ přímo před pozemkem se nachází autobusová zastávka se spojením na metro Letňany,

☐ komunikace u pozemku bude sloužit jako přivaděč k mimoúrovňové křižovatce Městského

okruhu (cca 300 m),

☐ oblast bude mít významně posílenou dopravní kapacitu.

Z hlediska dopravní dostupnosti není žádný důvod, aby byl pozemek přeřazen do nezastavitelných

ploch.

3. Vazba na železnici a budoucí veřejnou infrastrukturu

Ze zadní strany pozemek sousedí s železniční tratí s plánovanou:

☐ vlakovou zastávkou,

☐ parkovacím domem (cca 700 m).

Tyto investice zvyšují urbanistickou hodnotu území a význam lokality, nikoli naopak.

4. Technické limity jsou řešitelné (plynovod)

Na pozemku se nachází plynovod, avšak:

☐ přeložka je technicky realizovatelná,

☐ proběhlo již jednání se správcem sítě,

☐ správce předeslal předběžný souhlas s přeložením.

Technická infrastruktura tedy nepředstavuje překážku zastavitelnosti.

5. Změna proti roku 2022 je neodůvodněná a nepřiměřená

Návrh z roku 2022 počítal se zastavitelným využitím východní části pozemku, což bylo:

- ☐ urbanisticky logické,
- ☐ v souladu s napojením na okolní zastavitelné plochy,
- ☐ podloženo dopravní obslužností,
- ☐ kompatibilní s typem struktury 235/Třeboradice.

Návrh 2025 neuvádí žádné nové skutečnosti, které by tak zásadní změnu opodstatňovaly.

IV. Návrh řešení

Na základě výše uvedeného žádám, aby bylo v rámci finální podoby Metropolitního plánu:

→ Navraceno zařazení východní části pozemku parc. č. 434 (k. ú. Třeboradice) do zastavitelné

obytné rozvojové plochy lokality 235/Třeboradice,

tedy do režimu Z (05) O [S], jak bylo uvedeno v návrhu z roku 2022.

Toto řešení obnoví urbanistickou logiku území, propojí rozvojové plochy a odpovídá skutečnému

charakteru lokality i jejímu plánovanému rozvoji.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel při svém rozhodnutí zohlednil kromě právní kontinuity, požadavku na zábor ZPF popsaných níže také rozhodnutí politické samosprávy o zamítnutí pořizované změny Z 3028 ÚP SÚ.

V důsledku těchto skutečností pořizovatel vyhodnotil, že převažují důvody k nevyhovění nad argumenty podatele.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č.

9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

ID 3030861

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2212

Podatel | **CPI Amber, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW471

Identifikátor podání Portálu Pražana | u6h6aqyf

Lokalita | 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Evropská (Červený vrch) - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na dané ploše minimálně takovou hrubou podlažní plochu zástavby, jakou umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

S využitelností pozemků podatele dle platného územního plánu podatel počítal jako vlastník pozemků při přípravě urbanisticko-architektonické soutěže, kterou vyhlásil ve spolupráci s MČ Praha 6, MHMP a Českou komorou architektů, která k této soutěži vystavila přiložené potvrzení o regulérnosti 26. 3. 2025 a rovněž svými usneseními schválila Rada Městské části Praha 6.

Podatel dále uvádí, že v území proběhla mezi lety 2019-2024 úprava koeficientu územního plánu na aktuální stav (SV-G). Součástí projednávání této úpravy byla také dohoda na výše zmíněnou urbanisticko-architektonickou soutěž.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti jeho pozemků není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování a současně v návaznosti na výsledky urbanisticko-architektonické soutěže činí aktivní přípravné kroky směřující k výstavbě polyfunkčního souboru staveb s převážnou bytovou funkcí, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu však připravovaný projekt nepřipouští. S takovou změnou podatel nesouhlasí a požaduje, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno

pouze v nezbytně nutném rozsahu. Podatel je přitom přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný, ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy a výšku zástavby, jaké ve vztahu k dostavbě stávajícího/výstavbě nového komplexu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námítky brojící proti navržené míře stability dotčené části lokality, proti navrhovanému výškovému regulativu a dále námitku brojící proti navrženému vymezení plochy „*Park ve volné zástavbě*“ s tím, že tyto další námítky s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh metropolitního plánu zohlednil aktuální právní stav vycházející z ÚP SÚ. Vzhledem k rozsahu plochy upřednostnil jako vhodnější řešení vymezení plochy jako proluky s možností navýšení výškové hladiny ("modré" RNP).

Pořizovatel situaci prověřil a vyhodnotil, že vlastník nebyl poškozen na svých právech, neboť realizace záměru v kapacitě dle ÚP SÚ je v daném místě podle MPP možná a přípustná.

Pořizovatel si je vědom výstupů urbanisticko-architektonické soutěže, nicméně implementace jejích výstupů nebyla možná z hlediska procesního postupu, neboť se jedná o nové skutečnosti, které byly známy až po uzávěrce vstupů pro zpracování návrhu.

Námítka

ID 3030858

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2212

Podatel | **CPI Amber, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW47I

Identifikátor podání Portálu Pražana | u6h6aqyf

Lokalita | 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Evropská (Červený vrch) - Míra stability dotčené části lokality

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s tím, aby pozemky v jeho vlastnictví byly z pohledu míry stability vymezeny jako stabilizovaná plocha a požaduje změnit míru stability dotčené části lokality na transformační s obytným využitím.

Odůvodnění

Platný územní plán charakterizuje pozemky podatele jako území s potenciálem pro jeho rozvoj tak, že jej definuje jako transformační plochu SV - (všeobecně smíšené využití) s kódem míry využití G. Upravený návrh Metropolitního však území charakterizuje jako stabilizované s omezenými možnostmi jeho rozvoje, čímž k předmětné ploše z pohledu územního plánování přistupuje nejen zcela diskontinuálně, ale především zcela popírá, že dané území je jednoznačně vhodné pro transformaci a obytné využití.

Transformační potenciál dané lokality přitom vzala jako východisko urbanisticko-architektonická dvoufázová soutěž, která proběhla v roce 2025 ve spolupráci s MČ Praha 6, MHMP a Českou komorou architektů, která k této soutěži vystavila přiložené potvrzení o regulérnosti 26. 3. 2025 a rovněž svými usneseními schválila Rada Městské části Praha 6. Jejím účelem bylo nalezení optimálního urbanistického a krajinářského řešení „osy“ sídliště Červený Vrch a architektonicko-urbanistického návrhu nového objektu (objektů) při tramvajové zastávce Sídlíště Červený Vrch na místě OD Šárka a navazujících veřejných prostranství (řešené území).

Výsledkem této soutěže je projekt výstavby polyfunkčního souboru staveb s převážnou bytovou funkcí, v souvislosti s nímž podatel vynaložil nemalé úsilí a náklady. V rámci přípravy daného projektu přitom podatel legitimně vychází z přesvědčení, že výsledky

urbanisticko-architektonické soutěže dostatečně podrobně, správně a v nejlepším možném řešení prověřují území natolik, aby její vítězný návrh byl zapracován do Metropolitního plánu, tím spíše, že jde o kontinuitu s platným územním plánem. Podatel je přesvědčen, že Metropolitní plán má respektovat výsledky této soutěže, o to více, když se na její přípravě a vyhodnocení podíleli i zástupci pořizovatele a zpracovatele Metropolitního plánu.

Podatel dále uvádí, že v území proběhla mezi lety 2019-2024 úprava koeficientu územního plánu na aktuální stav (SV-G). Součástí projednávání této úpravy byla také dohoda na výše zmíněnou urbanisticko-architektonickou soutěž.

V rozporu s výše uvedeným je upraveným návrhem Metropolitního plánu navrhováno omezení vlastnického práva podatele k jeho pozemkům oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna rozsahu využití pozemků nemá opodstatnění a omezení vlastnického práva podatele k jeho pozemkům je nedůvodné a nepřiměřené. Z hlediska celkové koncepce lokality není navrhované využití pozemků podatele vhodné, neboť neodpovídá skutečnému charakteru území ani jeho rozvojovému potenciálu.

Pro vyloučení všech pochybností uvádíme, že si je podavatel vědom, že předmětné území bylo vymezeno jako stabilizované i ve verzi návrhu Metropolitního plánu pro předešlé veřejné projednání, tudíž v tomto ohledu nedošlo ke změně. K tomu zároveň doplňujeme, že formální členění na typy ploch je třeba vnímat v kontextu regulativů k nim vztažených. Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním došlo k zásadní metodické změně celého systému regulativů Metropolitního plánu, která dramaticky mění způsob určování kapacit v transformačních plochách. Zatímco ve verzi pro předchozí veřejné projednání byl rozdíl v aplikaci regulativů mezi stabilizovanými a transformačními plochami velmi malý, aktuální verze významně zvyšuje právní jistotu pro stavebníky v transformačních územích. Podatel je upraveným návrhem Metropolitního plánu v tomto ohledu na svých právech krácen, aniž mohl vývoj metodiky Metropolitního plánu spravedlivě očekávat, a tudíž během předchozího veřejného projednání předjímat (a v předchozím veřejném projednání namítat). Při zohlednění těchto souvislostí tak v širším kontextu fakticky došlo ke změně dopadů navrhované regulace využitelnosti pozemků podatele mezi předchozím a aktuálně projednávaným upraveným návrhem Metropolitního plánu, a proto považuje podavatel námitku ve smyslu širše projednávané úpravy za relevantní, opodstatněnou, přípustnou a v jejích dopadech naprosto zásadní.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námítky proti navrženému vymezení plochy „Park ve volné zástavbě“, proti navrhovanému výškovému regulativu, a dále

námítku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování s tím, že tyto další námítky s touto námítkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava míry stability území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vymezení ploch v návrhu Metropolitního plánu je navrhováno i na základě prověření a přihlédnutí k existujícím dohodám v území, běžícím řízením dle stavebního zákona či pořizovaným změnám dosavadního ÚP SÚ a územním studiím. Dále na základě komplexního posouzení konkrétních ploch byla pro některé transformační a rozvojové plochy doplněna podmíněnost plánovací smlouvou s provázáním na stávající právní stav. Výše uvedený postup je podrobně popsán v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Dohody v území, pokud to bylo možné a pokud tomu nebránily ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. nepřekonatelná negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, byly do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s pořizovateli a zpracovateli dostupnými podklady k záměrům v území, jakož i vzhledem k cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona i všem zájmům chráněným právními předpisy.

S ohledem na legitimní očekávání vlastníků a požadavky na transparentní, rovné a předvídatelné chování municipalit bude i při uzavírání podmiňujících plánovacích smluv, dle informace ze strany určeného zastupitele, reflektována dosavadní praxe hl. m. Prahy při uzavírání plánovacích smluv (resp. dříve smluv o spolupráci), tj. stávající Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Nepřímý význam má též regulativ pro nedokončené záměry vymezený v čl. 167 MPP, jehož smyslem je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Regulativ zajišťuje, že záměry, u nichž bylo zahájeno řízení (podle stavebního zákona nebo NSZ) před datem nabytí účinnosti MPP, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, se pro účely MPP považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního ÚP SÚ. Pokud tedy nějaká dohoda v území měla svůj odraz v konkrétním záměru a v zahájeném řízení o něm, MPP zajišťuje její kontinuitu i tímto způsobem.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační

přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030862

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2212

Podatel | **CPI Amber, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW47I

Identifikátor podání Portálu Pražana | u6h6aqyf

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Evropská (Červený vrch) - Námítka k článku 167 Textové části - Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030859

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2212

Podatel | **CPI Amber, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW47I

Identifikátor podání Portálu Pražana | u6h6aqyf

Lokalita | 513, 120

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Evropská (Červený vrch) - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví podatele a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na celé ploše pozemků na hodnotu 15.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky k realizaci záměru výstavby polyfunkčního souboru staveb s převážnou bytovou funkcí, který navazuje na výsledky urbanisticko-architektonické soutěže organizované v součinnosti s MČ Praha 6, MHMP a Českou komorou architektů, která k této soutěži vystavila přiložené potvrzení o regulérnosti 26. 3. 2025 a rovněž svými usneseními schválila Rada Městské části Praha 6.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 15, které bude respektovat možnosti území dané stávajícím územním plánem a umožní naplnění rozvojových kapacit daného území. Stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 15 zároveň zajistí dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na charakter a stejné hodnoty okolní zástavby obklopující pozemek podatele, pro které je rozmezí podlažnosti stanovené též až na hodnotu 15. Stanovení vyšší míry podlažnosti v daném území tak představuje logické a přiměřené pokračování rozvojové tendence širší lokality.

Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem, platným územním plánem a výsledky výše uvedené urbanisticko-architektonické soutěže. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námítky brojící proti navrhované míře stability dotčené části lokality, dále proti navrženému vymezení plochy „Park ve volné zástavbě“, a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování s tím, že tyto další námítky s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla na základě požadavku podatele zvýšena v rámci veřejného projednání z hodnoty 6 na hodnotu 8. Požadavek je nad rámec právní kontinuity s platným územním plánem.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká výtek z hlediska přílišné přísnosti regulace, přeregulovanosti a nepřiměřeně vyšších nároků, než jsou stanoveny v ÚP SÚ.

Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek bylo zvažování a prověřování, aby nedocházelo k přílišné přísnosti regulace nad rámec právního stavu, aby nedocházelo k přeregulovanosti nad rámec právního stavu a aby návrh MPP nezatěžoval vlastníky nepřiměřeně vyššími nároky než ÚP SÚ, a to s výjimkou koncepčních nástrojů a základních principů, na kterých je návrh MPP založen z hlediska sledovaných veřejných zájmů.

S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientu pro každou TR plochu. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost regulace (podrobnější ÚPD a ÚS). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030860

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2212

Podatel | **CPI Amber, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW471

Identifikátor podání Portálu Pražana | u6h6aqyf

Lokalita | 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Evropská (Červený vrch) - Zmenšení rozsahu plochy „Park ve volné zástavbě“

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezeným rozsahem plochy „Park ve volné zástavbě“ v rozsahu zásahu do jeho pozemků a požaduje přiměřené zmenšení rozsahu plochy „Park ve volné zástavbě“, aby tato nebyla vymezena v jižní části pozemků podatele.

Odůvodnění

Podatel požaduje upravit rozsah vymezené plochy „Park ve volné zástavbě“ tak, aby byla tato plocha přiměřeně zmenšena tak, aby tato plocha (Park ve volné zástavbě) nebyla vymezena ani v jižní části pozemků ve vlastnictví podatele a Metropolitní plán tak respektoval stávající územní plán a výsledky urbanisticko-architektonické soutěže v roce 2025 organizované v součinnosti s MČ Praha 6, MHMP a Českou komorou architektů, která k této soutěži vystavila přiložené potvrzení o regulérnosti 26. 3. 2025 a rovněž svými usneseními schválila Rada Městské části Praha 6. V tomto ohledu podatel požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval takový způsob využití dané plochy, jako umožňuje platný územní plán.

Rozsáhlé vymezení plochy „Park ve volné zástavbě“ výrazně omezuje využitelnosti pozemků podatele předpokládanou proběhlou urbanisticko-architektonickou soutěží, a především pak přípustnou stávajícím územním plánem. Takové omezení je v rozporu s principem právní jistoty a kontinuity územního plánování, a tedy z pohledu zásahu do vlastnického práva podatele nepřijatelné.

Podatel apeluje též na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na dodržování principu kontinuity územního plánování

a požaduje zmenšení plochy „Park ve volné zástavbě“ i v jižní části pozemků ve vlastnictví podatele, tedy aby všechny pozemky ve vlastnictví podatele tvořily funkční celek s možností dalšího rozvoje umožňující realizaci projektu podatele.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námítkou podal současně i námítky proti navrhované míře stability dotčené části lokality, proti navrhovanému výškovému regulativu a dále námítku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování s tím, že tyto další námítky s touto námítkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětem projednání a provedenou úpravou v daném místě byla změna výškové regulace, nikoli úprava rozsahu parku ve volné zástavbě, který zůstal nezměněn oproti verzi návrhu MPP ve veřejném projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. V parku ve volné zástavbě je umožněno dle článku 94: "(4) V parku ve volné zástavbě je přípustné umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu. Dále je přípustné umísťování budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě."

Upozorňujeme také na kontext se stávající budovou a odstavec 3 článku 94: "Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě." Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20% RPB na úkor parku ve volné zástavbě.

Vymezení ploch v návrhu Metropolitního plánu je navrhováno i na základě prověření a přihlédnutí k existujícím dohodám v území, běžícím řízením dle stavebního zákona či pořizovaným změnám dosavadního ÚP SÚ a územním studiím. Dále na základě komplexního posouzení konkrétních ploch byla pro některé transformační a rozvojové plochy doplněna podmíněnost plánovací smlouvou s provázáním na stávající právní stav. Výše uvedený postup je podrobně popsán v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Dohody v území, pokud to bylo možné a pokud tomu nebránily ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. nepřekonatelná negativní stanoviska dotčených orgánů obdržena v procesu pořizování změn ÚP SÚ, byly do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracovány, a to v koordinaci s aktuálními podobami územních a podkladových studií i v koordinaci s pořizovateli a zpracovateli dostupnými podklady k záměrům v území, jakož i vzhledem k cílům a úkolům územního plánování dle

§ 18 a § 19 stavebního zákona i všem zájmům chráněným právními předpisy.

S ohledem na legitimní očekávání vlastníků a požadavky na transparentní, rovné a předvídatelné chování municipalit bude i při uzavírání podmiňujících plánovacích smluv, dle informace ze strany určeného zastupitele, reflektována dosavadní praxe hl. m. Prahy při uzavírání plánovacích smluv (resp. dříve smluv o spolupráci), tj. stávající Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Nepřímý význam má též regulativ pro nedokončené záměry vymezený v čl. 167 MPP, jehož smyslem je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj. Regulativ zajišťuje, že záměry, u nichž bylo zahájeno řízení (podle stavebního zákona nebo NSZ) před datem nabytí účinnosti MPP, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, se pro účely MPP považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního ÚP SÚ. Pokud tedy nějaká dohoda v území měla svůj odraz v konkrétním záměru a v zahájeném řízení o něm, MPP zajišťuje její kontinuitu i tímto způsobem.

Námítka

ID 3031371

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2213

Podatel | **RACEK JAROMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZ6XF

Identifikátor podání Portálu Pražana | wtiinc3x

Lokalita | 230

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zásadní Námítky k návrhu MPP k.ú. Kbely, obec Praha

Vyjádření

Zásadní námítka spoluvlastníka dotčeného pozemku-nesouhlas s použitím mé parcely pro navrhované Uliční napojení.

Odůvodnění

Rozměrové parametry mého pozemku 1967/89(šíře 3m) a navazující slepé ulice Rackova zahrada, p.č. 1967/91 a 1967/17 (šíře 5 m) neumožňují již dnes normální obousměrný provoz vozidel. Již dnes zde vozidla nemají kde parkovat a stojí na okrajích uvedených pozemků !. Situace je velice kritická až dramatická pro všechny rezidenty a vlastníky přilehlých garáží v prostoru této ulice. Viz dále Příloha-Námítky

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3030864

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2214

Podatel | **MESTEKOVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTNV87

Identifikátor podání Portálu Pražana | u6xqqwyt

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemky v k. ú. Třebonice a Řeporyje

Vyjádření

Námitka proti vymezení připomínkových prvků (pozemků) jako nezastavitelných.

Odůvodnění

Jsem spoluvlastníkem připomínkových pozemků

v katastrálním území Třebonice a Řeporyje, přičemž mým zájmem je ochrana přírody a krajiny, rozvoj společenského, kulturního a sportovního života na území České republiky, zejména hl. m. Prahy a jeho městských částí a jeho blízkého okolí. Návrh MPP se přímo dotýká mého výše uvedeného zájmu.

Na připomínkových pozemcích je v návrhu MPP definovaná oblast nezastavitelného území v rozporu se stávajícím územním plánem a jím definovaným výhledově zastavitelným územím v rámci územní rezervy, což považuji za nepřípustné, neboť **je to v rozporu s mým legitimním očekáváním na kontinuitu územního plánování, resp. kontinuitu rozhodování z hlediska platného územního plánu v území.**

V této souvislosti analogicky upozorňuji na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, v němž se uvádí, že „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuality územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů

v území je stále aktuální, a navrhopvat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce. Má-li však dojít k tomu, že jsou výrazně redukovány stávající zastavitelné (avšak dosud nezastavěné) plochy, přičemž současně jsou vymezovány v jiné části území plochy s tímž způsobem využití, je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli a arbitrárnosti při rozhodování o přijetí nového územního plánu.“

Mám proto za to, že **vymezení nezastavitelného území na připomínkovaných pozemcích je v návrhu Metropolitního plánu nepřijatelné**, zcela nadbytečné a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly

navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030869

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2215

Podatel | **Pavlíková Markéta, Ak. mal.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CKM

Identifikátor podání Portálu Pražana | u7j7r5zv

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Trasa železničního tunelu pod Hypšmanovou vilou

Vyjádření

Navrhovaný železniční tunel vede přímo pod naším rodinným domem. Navrhovaná trasa omezuje vlastnická práva a možné bezpečnostní rizika z poruch domu při stavbě tunelu

Odůvodnění

Během stavby bude podloží našeho domu narušeno jak vibračními účinky tak akustickými účinky z ražení tunelu. Mohlo by dojít k ke statickým poruchám. Na zadní části parcely máme v planu vystavět rodinný dům. Dále z důvodů energetické náročnosti stávajícího domu plánujeme zemní vrty pro instalaci tepelného čerpadla, protože není možné s ohledem na památkový charakter objektu jiným způsobem energetickou náročnost snížit. Původní historická trasa vedení tunelu byla uvažována v trase stávající železniční trasy do Kladna a zdála se logickou trasou nikoho neomezující v jeho právech a bezpečnosti během stavby

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení koridoru pro železniční trať 630/-/8 vychází z nadřazené dokumentace a ze studie proveditelnosti, která prověřila její trasování i základní technické řešení. Rozsah koridoru a předpokládaný způsob vedení, včetně tunelových úseků, odpovídají úrovni MPP a jsou v souladu s nadřazenými dokumentacemi. Konkrétní technické řešení a způsob výstavby přesahují podrobnost územního plánu a budou

řešeny v navazujících stupních projektové přípravy. Na podobě stavby v úrovni MPP ale existuje shoda, což dokládá opakovaná úprava koridoru v nadřazené dokumentaci - MPP v území nevymezuje nový koridor, ale upřesňuje existující koridor ze ZÚR. Záměr má celostátní význam - ekologické napojení letiště - a je podrobně technicky prověřen. Dopad na stávající zástavbu bude tunelovým vedením minimalizován. Veškerá nová zástavba i umísťovaná zařízení musí vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu respektovat a navržené záměry neblokovat (včetně realizace a provozu). Zvláště pak s ohledem na význam železniční trati definovaný nadřazenou dokumentací.

Námítka

ID 3030870

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2216

Podatel | **HEJNÝ MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRFC

Identifikátor podání Portálu Pražana | u7mrjesj

Lokalita | 930

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podávám připomínku k návrhu Metropolitního plánu z důvodu nesprávného funkčního zařazení pozemku parc. č. 3116 v k. ú. Lipence, který je v návrhu veden jako „louka“ či „jiná plocha přírodě blízká“, ačkoli je fakticky využíván jako zahrada, stejně jako přilehlé pozemky. Požaduji proto jeho přeřazení do ploch zahrad a následné začlenění do obytné (zastavitelné) struktury území s možností umístění rekreačního objektu. Zároveň deklaruji připravenost respektovat všechny podmínky související se záplavovým územím a realizovat stavbu pouze technicky bezpečným, regulovaným způsobem.

Odůvodnění

Podávám připomínku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy týkající se pozemku parc. č. 3116 v k. ú. Lipence. Problémem navrženého řešení je **nesprávné funkční zařazení pozemku**, který je v návrhu veden jako „louka“ či „jiná plocha přírodě blízká“, ačkoli jeho skutečný stav i způsob užívání jednoznačně odpovídají kategorii **zahrady**, stejně jako u sousedních pozemků. Navrhuji proto, aby byl pozemek funkčně zařazen jako zahrada.

Pozemek jsme v letošním roce nabyli a bezprostředně zahájili jeho kultivaci. Na základě příslušného povolení byly odstraněny rizikové dřeviny, pozemek byl vyčištěn od náletových porostů a je již nyní **fakticky využíván jako zahrada**. Probíhá rovněž proces zřízení elektrické přípojky a připojení na vodovod, což je typické pro zahradní využití a potvrzuje stabilizaci pozemku jako součásti zahradního a rekreačního zázemí lokality. Okolní pozemky, které jsou využívány shodným způsobem, jsou v Metropolitním plánu vedeny jako zahrady; současné odlišné zařazení mého pozemku proto nemá věcné ani

funkční opodstatnění. Považuji za nezbytné, aby Metropolitní plán tuto skutečnost reflektoval.

V souladu s tím je vhodné, aby pozemek byl zahrnut do obytné či zastavitelné struktury území, neboť na tuto strukturu organicky navazuje. Pozemek sousedí se stavbou chaty, naproti přes komunikaci se nachází rodinný dům a jeho okraj je vymezen terénním valem, který přirozeně odděluje obytnou část od okolních zemědělských ploch. Začlenění pozemku do zastavitelného celku tak odpovídá logickému a již existujícímu uspořádání území a nenarušuje jeho urbanistickou návaznost.

Návrh Metropolitního plánu navíc vytváří mezi hranicí zastavitelného území a hranicí Metropolitního parku trojúhelníkovou plochu (složenou z pozemků parc. č. 3117, 3111/1, 3111/1) bez jasné definované funkce. Tato plocha nemá zřejmé krajinářské, ekologické opodstatnění. Správné funkční vymezení pozemku jako zahrady a jeho začlenění do obytné zóny by tento nelogický pás odstranilo a uvedlo plochy do souladu s faktickým stavem i charakterem lokality.

Vzhledem k tomu, že se pozemek nachází v záplavovém území, jsem připraven realizovat případnou rekreační stavbu výhradně při splnění všech podmínek vodoprávního orgánu. Uvažováno je zejména o výškovém osazení obytné části nad hladinu Q100 (např. pomocí pilotů), použití voděodolných či snadno sanovatelných materiálů.

Existuje rovněž ustálená judikatura (např. rozhodnutí 30 A 44/2024 či 6 As 350/2023), která potvrzuje, že stavby mohou být za určitých podmínek umísťovány i v záplavových územích, pokud je technickým řešením a odbornými posudky prokázáno, že nejsou ohroženy průtokové poměry a je zajištěna bezpečnost stavby. Tyto závěry podporují možnost podmíněné, bezpečné a regulované výstavby, která je závislá na konkrétním technickém řešení, nikoliv vyloučena paušálně.

Lze rovněž poukázat na probíhající přípravu Příměstského parku Soutok, který zahrnuje přírodě blízká protipovodňová opatření zlepšující hydrologické poměry v nivě Berounky. Tento kontext podporuje systematické, regulované a bezpečné využívání dotčeného území.

S ohledem na výše uvedené žádám, aby byl pozemek parc. č. 3116 v k. ú. Lipence správně zařazen jako zahrada a aby byl v návaznosti na jeho faktické využití a urbanistickou souvislost zahrnut do obytné (zastavitelné) zóny umožňující umístění rekreačního objektu, případně jiné formy podmíněné zastavitelnosti, při plném respektování závazných limitů a bezpečnostních požadavků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030875

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2217

Podatel | **HAVLÍK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02AE7

Identifikátor podání Portálu Pražana | u89xqmd8

Lokalita | 213, 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínky proti změně způsobu využití pozemku parcelní číslo 827/1 obec Praha k.ú. Ruzyně

Vyjádření

Žádám o nepřipuštění změny způsobu využití pozemku parcelní číslo 827/1 k.ú. Ruzyně z ostatní plocha veřejna zeleň na zastavitelná stavební plocha, zejména v části přiléhající k ulicím Ve Višňovce a Nad Manovkou

Odůvodnění

Ve stávajím územním plánu je tento pozemek ve vlastnictví Hl. města Prahy veden jako nezastavitelná veřejná zeleň. Tento právní stav odpovídá i skutečnému stavu. Na pozemku jsou vzrostlé stromy, keře a tráva odpovídající udržovanému městskému parku. Daná lokalita je charakterizovaná kompaktní zástavbou rodinných domů, kterou tento veřejně přístupný park vhodně doplňuje a je v současné době využíván pro sportovní účely (volejbal na trávě), vycházky rodin s kočárky a hraní dětí pro místní obyvatele. V novém Metropolitním plánu je však tento pozemek nově označen jako zastavitelná plocha. Výstavba na tomto pozemku by vedla k odstranění využívané rekreační zóny a nadměrně by zatížila místní úzké silniční komunikace, které nejsou dostatečně kapacitní pro další rezidenční zástavbu. Navíc by zanikla jediný veřejně přístupný park v oblasti se vzrostlými stromy a podstatně by zhoršil kvalitu bydlení v oblasti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch

a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030876

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2218

Podatel | **ONN bravo s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ8YD

Identifikátor podání Portálu Pražana | u8jq77dv

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Žádáme o změnu v účelu užívání pozemku, a to tak, aby tento účel odpovídal charakteru daného území, jež je zamýšleno jako zastavitelné. V okolí daného pozemku se nachází pozemky určené pro výstavbu budov o podlažnosti 2 - 12. Daný pozemek byl dosud zahrnut do plánu výstavby ve stabilizovaném území a byl určen k výstavbě.

Žádáme o změnu tak, aby hlavní využití pozemku bylo: Plocha pro bydlení a přípustné využití: Byty v bytových domech.

Odůvodnění

Vlastník pozemku dotčeného touto námitkou plánuje v souladu s charakterem dané oblasti a původním záměrem a účelem pozemku, jenž byl určen k výstavbě, výstavbu budovy o podlažnosti 8 podlaží.

Změnou plánu tak, že daný pozemek bude vyňat z možnosti výstavby, dojde k porušení práva vlastníka a poškození jeho investice do pozemku a plánovaného podnikatelského záměru.

Výstavbou na daném pozemku

- by byla občanům nabídnuta možnost kvalitního bydlení v oblasti, jež je k bydlení vysoce vhodná a je k bydlení určena, a to nejen z důvodu dobré občanské vybavenosti,
- by nebyl narušen charakter dané oblasti, jež je předurčena k bydlení a výstavbě budov o podlažnosti až 12
- by byla zachována modernistická struktura okolní výstavby, uliční řada a výška římsy sousedního objektu s respektem k potřebné prosluněnosti bytů okolních budov.

Vlastník daného pozemku si je vědom problému spočívajícího v umístění trasy sítí veřejné infrastruktury přímo pod pozemkem, ale je s to tuto trasu na vlastní náklady přeložit tak, aby výstavba byla umožněna a současná infrastruktura byla zachována.

Vlastník pozemku disponuje kladným vyjádřením příslušného odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy, kdy za dodržení výše uvedených podmínek by byla výstavba domu umožněna.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030877

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2218

Podatel | **ONN bravo s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ8YD

Identifikátor podání Portálu Pražana | u8jq77dv

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Žádáme o změnu v účelu užívání pozemku, a to tak, aby tento účel odpovídal charakteru daného území, jež je zamýšleno jako zastavitelné. V okolí daného pozemku se nachází pozemky určené pro výstavbu budov o podlažnosti 2 - 12. Daný pozemek byl dosud zahrnut do plánu výstavby ve stabilizovaném území a byl určen k výstavbě.

Žádáme o změnu tak, aby hlavní využití pozemku bylo: Plocha pro bydlení a přípustné využití: Byty v bytových domech.

Odůvodnění

Vlastník pozemku dotčeného touto námitkou plánuje v souladu s charakterem dané oblasti a původním záměrem a účelem pozemku, jenž byl určen k výstavbě, výstavbu budovy o podlažnosti 8 podlaží.

Změnou plánu tak, že daný pozemek bude vyňat z možnosti výstavby, dojde k porušení práva vlastníka a poškození jeho investice do pozemku a plánovaného podnikatelského záměru.

Výstavbou na daném pozemku

- by byla občanům nabídnuta možnost kvalitního bydlení v oblasti, jež je k bydlení vysoce vhodná a je k bydlení určena, a to nejen z důvodu dobré občanské vybavenosti,
- by nebyl narušen charakter dané oblasti, jež je předurčena k bydlení a výstavbě budov o podlažnosti až 12
- by byla zachována modernistická struktura okolní výstavby, uliční řada a výška římsy sousedního objektu s respektem k potřebné prosluněnosti bytů okolních budov.

Vlastník daného pozemku si je vědom problému spočívajícího v umístění trasy sítí veřejné infrastruktury přímo pod pozemkem, ale je s to tuto trasu na vlastní náklady přeložit tak, aby výstavba byla umožněna a současná infrastruktura byla zachována.

Vlastník pozemku disponuje kladným vyjádřením příslušného odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy, kdy za dodržení výše uvedených podmínek by byla výstavba domu umožněna.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030878

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2219

Podatel | **Rohan A one, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPI91

Identifikátor podání Portálu Pražana | u8v32345

Lokalita | 068

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1.stavební uzávěra

Vyjádření

Požadujeme odstranění stavební uzávěry nacházející se m.j. na pozemcích v našem vlastnictví (parc. č. 767/240 a 767/339 v k.ú. Karlín):

Ve výkrese O01 je zakreslena stavební uzávěra (viz výstřižek, který tvoří přílohu podání této připomínky; žlutě zvýrazněné je zakreslení stavební uzávěry). Zřejmě se jedná o stavební uzávěru dříve nazvanou jako „Pobřežní III, 1.etapa, úsek Šaldova – Za Invalidovnou“. Požadujeme odstranit toto neaktuální zobrazení (viz příloha tohoto podání, kde je na stránkách HMP informováno o zrušení stavebních uzávěr) z Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Stavební uzávěra (původně nazvaná „Pobřežní III, 1.etapa, úsek Šaldova – Za Invalidovnou“ byla zrušena/pozbyla platnosti ke dni 1.7.2025 (na základě §326 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů). Její neaktuální zobrazení či bezdůvodné opětovné zavedení (zřízena byla historicky z důvodu předpokládané výstavby komunikace, která je dnes již dokončena a v provozu) do návrhu územního plánu (Metropolitní plán) snižuje hodnotu a využitelnost našich pozemků a omezuje přípravu projektu Rohan City.

Neaktuální zobrazení či bezdůvodné znovuzavedení předmětné stavební uzávěry nebylo v návrhu Metropolitního plánu řádně vypořádáno ani odůvodněno.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno.

Koordinační výkres O01 bude upraven, již neplatné stavební uzávěry budou z výkresu odstraněny.

Jedná se o limit v území, který není předmětem projednání návrhu MPP. Návrh MPP je pouze přebírá a zobrazuje v koordinačním výkresu (který sám o sobě není závazný – je pouze součástí odůvodnění). Nicméně v rámci aktualizace limitů bude zobrazena aktuální vrstva – tedy bez již neplatných předmětných uzávěr. Neaktuální stavební uzávěry budou odstraněny. Z výše uvedeného důvodu se nejedná o podstatnou úpravu návrhu.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030879

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2220

Podatel | **KMEŤOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GB3

Identifikátor podání Portálu Pražana | u8yy5tnw

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“ (dále jen FP). Požadujeme tedy, aby celá FP měla v novém ÚPn stanoven způsob využití, který bude tomuto využití odpovídat. Nesouhlasíme s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné a navrhuje, aby byly tato plocha změněna na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“ a to v rámci „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

Odůvodnění

V následujících odstavcích se připojuji k několika objektivním odůvodněním. V tomto odstavci si však nejprve dovoluji uvést dvě odůvodnění osobní. 1. Jižní část rozvojové plochy („svah“) je využívána majiteli předzahrádek pro pěší komunikaci s okolím. Přes vrátka z předzahrádky (parcela 1502/222) naše 4 děti a jejich kamarádi ze sousedícího sídliště vychází na svah, hrají si tam nebo jej používají jako zkratku. 2. Realizátor projektu Lesopark Motol se o zeleň na svahu příkladně stará, provádí celoroční zahradní údržbu nové výsadby v západní části.

Celý bytový projekt Obytný soubor Lesopark Motol (jehož součástí je výše uvedená bytová jednotka a pozemky, kde jsem vlastníkem / spoluvlastníkem), který se nachází na sousedních pozemcích výše uvedené rozvojové plochy byl koncipován dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a tento projekt samozřejmě vycházel i z funkcí a vlastností sousedních pozemků 1502/1 a 1502/242 k. ú. Řepy, které mají určen způsob využití jako Izolační zeleň a Zeleň městská krajinná. Základním principem urbanistického návrhu stavby bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na

přilehlé zelené plochy v okolí. V případě stanovení funkce na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a koeficientem základního zastavení a základní podlažnosti, který byl pro tuto plochu navržen, dojde k zásadnímu narušení tohoto konceptu, ze kterého těží nejen obyvatelé tohoto projektu, ale celá lokalita.

Stávající plochy izolační zeleně plní ochrannou a hygienickou funkci a její nahrazení funkcí rozvojovou (zastavění) s předpokládanou hustou zástavbou je v rozporu s principem udržitelného rozvoje a s prioritou ochrany obytného prostředí. Dojde ke zrušení dlouhodobě deklarované – bariérové / ochranné funkce pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou. Kromě tohoto se jedná o území extrémně svažitě a pro zakládání staveb v tak úzkém pásmu zcela nevhodném. Existuje i potenciální riziko ohrožení stability stávajících objektů.

Dle biologických průzkumů se v této lokalitě i v konkrétní předmětné funkční ploše vyskytují chráněné druhy živočichů a sice slepýš křehký a slavík obecný. Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen jen díky tomu, že částečně zachoval a vybudoval jako kompenzační opatření adekvátní zelené plochy pro tyto ohrožené druhy. V případě, že dojde ke stanovení těchto ploch jako rozvojové s velmi vysokým koeficientem základního zastavění a vysokým koeficientem základní podlažnosti, dojde ke zničení všech stanovišť a hnízdních míst nejen těchto uvedených zvláště chráněných druhů.

Dále při bližším prostudování je zjevné, že celý severní výběžek této rozvojové plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, tedy není určen k zastavění. To shledáváme jako další nesoulad, který návrh ÚPn obsahuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto

zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný

rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030882

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2222

Podatel | **AWP1 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1T7

Identifikátor podání Portálu Pražana | u9yq2jpt

Lokalita | 133

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Modřanské břehy

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Námítkující, jakožto majitel pozemku p.č. 112/1 v k.ú. Modřany, **souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu v Předmětném rozsahu.** Nový návrh je v souladu se zájmy Připomínkujícího a jeho představami o rozvoji předmětného pozemku a je v souladu s projektem umístěným územním rozhodnutím vydaným odborem výstavby úřadu městské části Praha 12 pod číslem jednací P12 24333/2023 OVY dne 29.5.2023.

V předchozím veřejném projednání Metropolitního plánu nebyla ze strany připomínkujícího uplatněna žádná námítka ani připomínka.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030884

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2224

Podatel | **PODVINNÝ MLÝN VÝCHOD, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03L5Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | ua92wrde

Lokalita | 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Navrhujeme změnu funkčního využití části plochy ZMK/ZP na severním okraji parku Podviní tak, aby umožnila **městotvornou dostavbu s aktivním parterem, dokončení bloku Podvinný mlýn** a vznik **komunitního a volnočasového centra** navázaného na park. **Výstavba zároveň lépe z průchodní park z existující bytové zástavby a vytvoří přirozeně komunitní centrum jak pro park, tak pro existující zástavbu.** Záměr přinese **nové možnosti pro setkávání obyvatel**, posílí **komunitní život v parku**, zvýší jeho **bezpečnost, atraktivitu a celkové zvelebení**. Podrobné podklady a odborné posouzení jsou uvedeny v **Příloze č. 1**.

Odůvodnění

Navrhovaná úprava umožní vznik **přirozeného centra komunitního života** v návaznosti na park Podviní. Aktivní parter poskytne zázemí pro sousedská setkávání, kulturní a vzdělávací akce, aktivity v přírodě i celoroční využití parku. **Výstavba zároveň lépe z průchodní park z existující bytové zástavby a vytvoří přirozeně komunitní centrum jak pro park, tak pro existující zástavbu.** Dostavba zároveň **doplní chybějící městskou hranu**, zkultivuje dnešní nevyužitou plochu a podpoří polycentrický rozvoj lokality. Současně citlivě doplňuje **potřebné kapacity bydlení**, jejichž nedostatek v oblasti dlouhodobě přetrvává. Ekologické vazby území zůstávají respektovány a mohou být dále **posíleny moderním krajinářským řešením**. Podrobné argumenty obsahuje **Příloha č. 1 – Odborné posouzení území a návrh řešení**.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků

ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030892

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2226

Podatel | **AIRMEDIA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HYP

Identifikátor podání Portálu Pražana | ub98rdwm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | územní plán Horní Počernice

Vyjádření

Souhlasná námítka : Souhlasíme se zachováním charakteru lokality zařazením do stabilizované plochy v zastavitelné produkční lokalitě. Podrobnější regulativy nejsou stanoveny.

Výšková regulace nad výškově ustálenou zástavbou je 1-2 RNP s přihlédnutím k okolní zástavbě, která je v sousedních čtvrcích 2 RNP.

Veřejně prospěšná stavba v okraji pozemků v našem vlastnictví, označená jako 910/610/-/177 není uvedena v příloze č 2 textové části.

Odůvodnění

K souhlasné námitce uvádíme, že stabilizovaná plocha v navrženém rozsahu navazuje a dotváří strukturu části Horních Počernic v plochách skladů a produkčních areálů. Výšková regulace umožňuje flexibilitu uspořádání staveb i technické infrastruktury.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030889

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2226

Podatel | **AIRMEDIA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HYP

Identifikátor podání Portálu Pražana | ub98rdwm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | územní plán Strašnice

Vyjádření

Souhlasíme se zařazením lokality do transformační a rozvojové plochy, s možností pro obytné využití. Stanovení parametrických regulativů je pro celou transformační plochu.

V oblasti nových struktur je vhodné zařazení občanské vybavenosti a parkové plochy v individuálních regulativech. S důrazem na diferenciaci staveb v závislosti na hlukovém zatížení.

Výšková regulace pro nově navrženou zástavbu 6-8 RNP

Odůvodnění

K souhlasné námítce uvádíme, že transformační plocha v navrženém rozsahu navazuje a dotváří hybridní strukturu části Strašnic.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030890

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2226

Podatel | **AIRMEDIA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HYP

Identifikátor podání Portálu Pražana | ub98rdwm

Lokalita | 775, 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | územní plán Uhřetěves Fr. Diviše

Vyjádření

Souhlasná námítka : Souhlasíme se zařazením lokality do zastavitelné transformační a rozvojové plochy. Využití je upřesněno zastavitelnou transformační plochou s obytným využitím.

Regulativy a výšková regulace 2-4 RNP s přihlédnutím k okolní zástavbě, která je v sousedních čtvercích 4 a 6 RNP.

Nesouhlasná námítka: Umístění parkoviště P+R návrh s kapacitou minimálně 650 míst v ploše 624/151/1110. Nesouhlasíme s umístěním značky Parkoviště v rozvojové ploše.

Odůvodnění

K souhlasné námítce uvádíme, že transformační plocha v navrženém rozsahu navazuje a dotváří heterogenní strukturu části Uhřetěvesi. Výšková regulace tvoří přechod od zástavby v individuálních RD k bytovým domům v ul. Františka Diviše.

K nesouhlasné námítce uvádíme, zejména rozpor se stávající kapacitou území a dopravním napojením v požadované kapacitě. Lokalita je nedostupná pro pěší ze strany vlakového Nádraží Praha Uhřetěves. V současné době je na části vyznačené rozvojové plochy pozemní parkoviště P+R v kapacitě cca 65 stání. Navýšení kapacity min. na desetinásobek není podloženo dostatečnou dopravní kapacitou ul. Františka Diviše a okolních ulic v blocích obytné zástavby.

Akceptujeme uzavření plánovací smlouvy pro budoucí výstavbu, rovněž řešení území jako celku, ale nesouhlasíme s umístěním kapacitního parkovacího domu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezena transformační plocha s možností umístit funkci bydlení. Vzhledem k tomu, že ve ÚP SÚ je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití DH - plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R, která je tímto transformována v jinou funkci, pořizovatel zde vymezil značku P+R, aby nedošlo ke ztrátě funkce parkoviště, v místě, kde nutnost parkoviště byla koncepčně vymezena.

Počet parkovacích stání požadovaných značkou byla koncepčně prověřena a odpovídá potřebě v lokalitě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem

koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030891

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2226

Podatel | **AIRMEDIA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HYP

Identifikátor podání Portálu Pražana | ub98rdwm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | územní plán Uhřetěves Přátelství

Vyjádření

Souhlasná námítka : Souhlasíme se zachováním charakteru lokality zařazením do stabilizované plochy v zastavitelné produkční lokalitě. Podrobnější regulativy nejsou stanoveny.

Výšková regulace nad výškově ustálenou zástavbou je 1-3 RNP s přihlédnutím k okolní zástavbě, která je v sousedních čtvrcích 3 RNP.

Odůvodnění

K souhlasné námítce uvádíme, že stabilizovaná plocha v navrženém rozsahu navazuje a dotváří strukturu části Uhřetěvsi v plochách skladů a produkčních areálů. Výšková regulace umožňuje flexibilitu uspořádání staveb i technické infrastruktury.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030895

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2228

Podatel | **LOZIAKOVÁ ALENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZKKZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ucaczwrc

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | MPP namítka Mezivrší park

Vyjádření

202Nevymezení městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž

Jsem vlastníkem jednotky - bytu č. 32 k. ú. Braník a z vlastnictví této jednotky vyplývajícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1533 a na pozemku parc. č. 910/3 k.ú. Braník a dále jsem spoluvlastníkem dalších pozemků v 936 dotčeném území, když ve smyslu odůvodnění této námítky speciálně uvádím parc.č. 936, k.ú. Braník, který bezprostředně sousedí s pozemkem dotčeným námitkou.

Skutečností, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Specifikace území dotčeného námitkou a oprávněnost k podání námítky

Výše specifikované nemovitosti, které vlastním, resp. spoluvlastním jsou součástí zástavby řadových bytových domů o podlažnosti 3-5 NP vzniklé v letech 1976-1980 v ulici Nad Šálkovnou jako II. etapa sídliště Mezivrší, jak vyplývá z rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 a bodu 25) tohoto rozhodnutí a k němu příslušejícího zastavovacího plánu I. etapy sídliště, kde je v situaci 1:1000 zástavba II. etapy již schematicky vyznačena a dále i z níže citovaného Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017. Zástavba II. etapy sídliště, umístěná v ulici Nad Šálkovnou, byla provedena ve svahu vybíhajícím severo-západním směrem z plošiny dna rokle Mezivrší. Jediným prvkem zbudovaným v rámci II. etapy pro volnočasové vyžití obyvatel z řadových bytových domů při ulici Nad Šálkovnou o celkovém počtu 99 bytů bylo malé sportovní hřiště umístěné do svahu za zástavbou bytových domů při ulici Nad Šálkovnou. Pro ostatní volnočasové aktivity obyvatel BD byly určené plochy veřejného prostranství zbudované v rámci I. etapy výstavby sídliště Mezivrší.

S vlastnictvím specifikovaných nemovitostí v mém vlastnictví tedy historicky koncepčně souvisí využívání veřejných ploch (včetně námítkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3, k.ú. Braník), které systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, jehož I. etapa byla realizována na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 (je přílohou č.1 námítky) a k tomuto rozhodnutí příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000 (je přílohou č.2 námítky). Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, kde je uvedeno, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j. P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení

k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivrší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnků - vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním tezím MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou tezí MPP je „město krátkých vzdáleností“.

Z uvedených důvodů je nesporné, že vlastník výše uvedeného bytu a spoluvlastnického podílu na výše specifikované budově a na pozemku je dle stavebního zákona i ustálené judikatury vlastníkem návrhem dotčené nemovitosti a náleží mu právo podat námítku v procesu pořizování územního plánu proti návrhu územního plánu (zde proti návrhu MPP).

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park

přímo sousedící se sídlištěm Mezivrší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivrší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplnuje a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o městskou přírodní plochu, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u místního parku.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivrší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupnosti ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivrší (v rozsahu jeho I. etapy), včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivrší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízeními a v několika dalších pokusech investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „městskou džunglí“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj

města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivrší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezezbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivrší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivrší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivrší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivrší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivrší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivrší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivrší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivrší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivrší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako vlastník uvedených nemovitostí a subjekt popsaného mnohaletého konfliktu v území jsem devět let (2016 - 2025) žil v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok

s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Vzhledem z pohledu občana k drakonickému procesnímu termínu k podání námítky (který je zcela v nepoměru ke třem a půl rokům

vyhodnocování námitek a připomínek podaných v rámci veřejného projednání v r. 2022 odborným aparátem hl. m. Prahy a dvanácti roků přípravě MPP), který při nečekaném zvratu v návrhu ÚPD (MPP) má prakticky pouze jeden měsíc času, aby vzniklou situaci zachytil, zorientoval se, nastudoval podklady, shromáždil fakta a sestavil koncept námítky, nezbývá aktuálně čas, aby se občan pídil po důležité odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivřší z návrhu MPP.

Proto aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivřší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

- úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek;

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivřší. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány pouze připomínky podporující vymezení parku v Mezivřší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

- úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivřší v návrhu MPP?

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

- plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

- plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyt pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vtažovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí

koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivrší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Požizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivrší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, Míra využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou

strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto soliterní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.“,

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve

stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivřší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let. Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“.

Jelikož se v případě parku v Mezivřší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivřší opodstatněný argument, že by vymezením Parku

v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územním plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: „Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že konečně budeme mít plán, který zabráňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.“

nebo

„Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. Sídlíště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.“

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) modernistická struktura, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako Park ve volné zástavbě, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřípustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označená jako Zahrada, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové budovy..., a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby, by byla vytvořena situace, která by umožnila sídliště Mezivrší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivrší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) struktura zahradního města by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivrší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivrší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však ve variantě nevymezení parku v Mezivrší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivrší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou. Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už

došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) modernistická struktura, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídliště Mezivřší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídliště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivřší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastník pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Argumentuje-li pořizovatel legitimním očekáváním vlastníka pozemku, pak stejná kritéria musí platit i pro mě, vlastníka nemovitostí úpravou

v návrhu dotčené. Svou nemovitost jsem nabyl za jasně stanovených podmínek, včetně dle rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Tímto rozhodnutím bylo určeno vytvoření jasně definovaného životního prostoru bezprostředně kolem bytového domu, v kterém vlastním byt a které tedy s vlastnictvím bytu neoddělitelně souvisí. V hodnotě mého bytu jsou zahrnuty i benefity, které z potenciálu předmětného veřejného prostranství a možnosti užívat toto prostranství vyplývají. Je tak zcela mým legitimním požadavkem, aby tato skutečnost byla v MPP zohledněna.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivrší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivrší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelny (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané námítky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení

nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů žádám, aby v Územního plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je

součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030901

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2231

Podatel | **ANISENKOV SERGEI**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYH3T

Identifikátor podání Portálu Pražana | udxfy9

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Jako vlastník bytové jednotky č. 1439/32 a spoluvlastník pozemků č. 1502/153 které bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 (výměra 8020 m², typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná), která je vymezena v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy vznášíme následující námítku k návrhu ÚPn:

Pozemky parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy jsou podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vedeny jako plochy s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zezeň městská krajinná“ (dále jen FP). Požadujeme proto, aby byl v novém ÚPn pro celé toto území stanoven způsob využití odpovídající jeho dosavadní funkci. Nesouhlasíme s tím, aby se z nyní nezastavitelné plochy stalo území zastavitelné. Navrhujeme, aby byla tato plocha převedena do funkce „Jiná plocha přírodně blízká“ v rámci kategorie „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

Odůvodnění

Celý bytový projekt Obytný soubor Lesopark Motol (jehož součástí je i výše uvedená bytová jednotka a pozemky, kde jsem vlastníkem / spoluvlastníkem), umístěný na sousedních pozemcích dotčené rozvojové plochy, byl navržen v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Projekt zároveň vycházel z charakteru a funkce pozemků 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy, které jsou vedeny jako Izolační zeleň a Zezeň městská krajinná. Základním principem urbanistického řešení stavby bylo, aby zeleň v rámci projektu hladce navazovala na okolní zelené plochy.

Pokud by však byla této ploše nově přiřazena funkce rozvojové plochy s heterogenní strukturou s navrženými koeficienty základního zastavění a základní podlažnosti, výrazně by to narušilo původní koncept stavby, z něhož prosperují nejen obyvatelé celého projektu, ale i širší okolí.

Stávající plocha izolační zeleně zajišťuje důležitou ochrannou a hygienickou funkci. Její nahrazení rozvojovou funkcí se zastavitelným využitím a s předpokládanou vysokou intenzitou zástavby odporuje principům udržitelného rozvoje i prioritě ochrany kvality obytného prostředí.

Zrušila by se tak dlouhodobě deklarovaná bariérová a ochranná úloha zeleného pásu mezi ulicí Plzeňská a obytnou zástavbou. Současně jde o území s výrazným sklonem, které je pro zakládání staveb v tak úzkém profilu krajně nevhodné, přičemž nelze vyloučit ani riziko narušení stability stávajících objektů v okolí.

Dle provedených biologických průzkumů se v této lokalitě, včetně konkrétně dotčené funkční plochy, vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů, konkrétně slepýš křehký a slavík obecný. Objevují se v létě a na podzim bažanti a srnky. Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl mimo jiné povolen i díky tomu, že zachoval část přírodního prostředí a jako kompenzační opatření vytvořil vhodné plochy zeleně pro tyto ohrožené druhy.

Pokud by byla této ploše nyní stanovena rozvojová funkce s velmi vysokým koeficientem základního zastavění i podlažnosti, znamenalo by to úplnou likvidaci jejich stanovišť a hnízdních míst, a to nejen u těchto dvou uvedených druhů zvláště chráněných živočichů.

Dále je z podrobnějšího posouzení zřejmé, že celý severní výběžek této rozvojové plochy zasahuje do ochranného pásma lesa, a tudíž není určen k zastavění. To považujeme za další zásadní nesoulad, který se v návrhu ÚPn objevuje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě

vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030923

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2235

Podatel | **Farhan, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZSY

Identifikátor podání Portálu Pražana | uiaq76p3

Lokalita | 182, 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | City West - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke svým pozemkům a požaduje, aby na celé ploše pozemků podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu oproti stávajícímu stavu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích podatele.

Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí administrativní doplněnou o obchod a služby, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Aktuálně navrhovaný výškový regulativ však de facto konzervuje stávající stav na pozemcích podatele a neumožňuje, na rozdíl od některých jiných pozemků v okolí, další smysluplný stavební rozvoj daného místa. Návrh nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby (stávající i možné budoucí navrhované) a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k některým pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na 8 či dokonce na 12.

Navrhované rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu zásahu do vlastnického práva podatel přípustné. Je přitom zřejmé, že dotčená lokalita – pokud tak je navrhováno pro jiné pozemky v okolí pozemků podatele – má rozvojový potenciál a vyšší rozmezí podlažnosti je v dané lokalitě možné.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, což odpovídá stávajícímu přípustnému využití území, jakož i urbanistickému charakteru a potenciálu okolní zástavby. Požadované zvýšení rozmezí podlažnosti nijak neomezuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků a je plně v souladu s veřejným zájmem na naplnění žádoucího rozvoje území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace ve smyslu navýšení dvou čtverců z 6 na 8, čímž bylo částečně požadavku vyhověno. V ostatních čtvercích výškové regulace lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030925

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2237

Podatel | **KOŠTOVÁ ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM17

Identifikátor podání Portálu Pražana | uiir4quc

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vyjmutí pozemku p.č. 361/50 k.ú. Cholupice z prvku ÚSES.

Vyjádření

Žádáme o vyjmutí pozemku p.č. 361/50 k.ú. Cholupice z prvku ÚSES který je navržen v "prostoru k upřesnění".

Odůvodnění

Žádáme o vhodnější trasování prvku ÚSES, tak aby nebyl zasažen pozemek p.č. 361/50 k.ú. Cholupice jehož jsme majitelé. Zařazení pozemku do prvku ÚSES způsobí kolizi se zamýšleným využitím pozemku a to zemědělské činnosti, kdy dle ÚP jsou přípustné stavby pro zemědělskou činnost, což v plochách biokoridorů nelze a to ani pro zemědělskou činnost. Zřízení prvku ÚSES též znemožňuje nebo podstatně ztěžuje případnou jakoukoliv změnu využití pozemku. Vymezení prvku ÚSES se přímo dotýká našeho vlastnického práva, jelikož omezuje výkon vlastnického práva a budoucí využití tohoto pozemku.

V případě nevyhovění naší námítky, žádáme o vhodnou směnu pozemku za jiný vhodný.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava textové části vztahující se k ÚSES, tj. nikoliv úprava vymezení ÚSES, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého

vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030926

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2238

Podatel | **Václav PLACHÝ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYMY

Identifikátor podání Portálu Pražana | uik8zxi9

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Veřejné prostranství u bytových domů, části parcel 513/3 a 513/14, lokalita Na Vinici.

Požadujeme zvětšit plochu 123/146/3112 Park Sídlištní - místní park.

Námítku podávám jako předseda výboru SV Výhledy 2, protože nebylo možné se přihlásit přes datovou schránku SV Výhledy 2.

Odůvodnění

Pozemek 513/3 byl původně součástí developerského projektu (bytového domu na pozemku 513/120) Výhledy 2 firmy Ekospol, a.s. V roce 2004 byl darovací smlouvou č. DAN/21/03/002324/2004 ze dne 30. 3. 2004 převeden na hlavní město Prahu.

Zastavěná plocha a podlažnost daného objektu „využívala“ těchto nezastavěných zelených ploch pro splnění koeficientu podlažních ploch (KPP). To že byly tyto plochy jeden developerský projekt, dokládá i skutečnost, že se na pozemku 513/3 nachází vsakovací nádrže na dešťové vody ze střech tohoto bytového projektu. Jedná se o urbanisticky a funkčně propojené pozemky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plocha 123/146/3112 Park Sídlištní - místní park byla zmenšena na základě připomínek spoluvlastníků pozemku parc. č. 513/14 v k. ú. Lysolaje v rámci veřejného projednání. Jedná se o soukromý

oplocený pozemek. MPP neznemožňuje vznik parku na pozemku parc. č. 513/3 v k. ú. Lysolaje ve vlastnictví hl. m. Prahy, jež ho předurčuje k využití v souladu s veřejným zájmem.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení. Starší ÚP odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. V rámci pořizování ÚP a jeho změn je běžné a správné, že některé plochy, které byly v dosavadním ÚP definovány jako plně zastavitelné, jsou nově regulovány přísněji, a naopak. Tento přístup umožňuje reagovat na změny v čase, zejména změny ve výše zmíněných oblastech.

Podle ustálené judikatury je územní plánování proces dynamický. Zásada právní kontinuity územního plánování neznámá neměnnost dosavadního stavu, nýbrž požadavek racionální návaznosti mezi předchozími a novými koncepcemi. Návrh MPP nezasahuje do vlastnického práva namítajícího, neboť nemění způsob využití jeho pozemku. Podle ustálené judikatury vlastník sousedního pozemku nemá právní nárok na zachování nezastavitelnosti okolních pozemků.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných územně plánovacích dokumentací by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Dále podrobněji viz příloha P.181 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030952

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2242

Podatel | **ŠAFRÁNEK FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0H2

Identifikátor podání Portálu Pražana | uj3nxw8c

Lokalita | 597, 599, 080, 178

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kbeličky - sad

Vyjádření

Datovou schránkou jsem dnes na Magistrát hlavního města Prahy poslal souhrnné podání občanů dotčených navrhovanou změnou (námitky vlastníků a připomínky ostatních s petičním charakterem) - bohužel na portálu Pražana je omezena velikost přílohy na 15MB - do toho jsme se s podpisovými archy v pdf nevešli - takže detaily naleznete v datové schránce. Současně jsem podal před několika dny skrze datovou schránku i námitku soukromou - jakožto vlastník sousedního pozemku. Detaily také tam. Obecně se jedná o nesouhlas s převedením stávající zeleně městské a krajinné na zastavitelnou oblast v lokalitě Kbeliček, resp. v blízkosti ulic Košařova a Hůlkova.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava v zastavitelnosti ani využití plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel sděluje následující:

Požadavek na povinné zpracování „ekologické studie“ pro jakékoli budoucí změny v území nelze zpracovat, neboť stavební zákon takový nástroj ekologické studie nezná. Územní plán může v odůvodněných případech stanovit podmínku zpracování územní studie, nikoliv však obecnou povinnost zpracování blíže neurčené studie. MPP však nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie [114], více viz kapitola 9 odůvodnění. Vlastníci sousedních pozemků mohou být účastníci řízení v navazujících procesech povolování záměru, požadavek je pod podrobnost ÚP. Specifický charakter jednotlivých území je zohledněn vymezením jednotlivých lokalit s jejich cílovým charakterem. Sysel se již bohužel v lokalitě Letňanského letiště nenachází a lokalita jeho ochrany byla zrušena.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky

dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit

k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032969

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2242

Podatel | **ŠAFRÁNEK FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY4N7E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2z897ywk

Lokalita | 178, 597, 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

- a) Parcely 1914 a 1915 jasně vymezit jako městská / krajinná zeleň.
- b) Zapracování ustanovení zajišťující ochranu vegetace, biotopů a historicky významných lokalit (sysel obecný).
- c) Jakékoli budoucí změny podmínit ekologickou studií a veřejným projednáním s účastí vlastníků sousedních parcel.
- d) Zvýraznit „hradbu“ nepřístupných oblastí, která omezuje přístup veřejnosti a zvyšuje význam zeleného pásu.

Odůvodnění

1. Úvod

Já, MUDr. F. Š., vlastník parcel 1907 a 1908 v katastrálním území Praha-Kbely, uplatňuji tímto svou připomínku / námítku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který je veřejně projednáván v období 20. října – 3. prosince 2025.

2. Vymezení území a cíle

Pozemky, kterých se připomínka týká:

- Moje vlastní: 1907, 1908
- Sousední: 1914, 1915

Cíl:

- Zachovat funkci městské a krajinné zeleně na sousedních parcelách 1914 a 1915.

- Zvýraznit specifický charakter území: je prakticky obeháno nepřístupnými oblastmi (letišť Kbely, vojenský areál, průmyslový komplex, letiště Letňany), což omezuje přístup do volné krajiny a zvyšuje ekologickou a vizuální hodnotu zeleně

- Ekologický význam:

a) Výskyt chráněných druhů ptáků (koroptve/křepelky) cca 200 m od metra Letňany.

b) Historická lokalita sysla obecného (*Spermophilus citellus*) na letišti Letňany.

c) Zachování zeleného pásu je důležité pro ochranu stávajících biotopů, propojení s okolní krajinou a potenciální regeneraci syslí populace.

3.Argumenty pro zachování zeleně

a) Legitimní zájem vlastníka sousedních parcel – ochrana kvality života a hodnoty mého majetku.

b) Veřejný a ekologický význam – biodiverzita, mikroklima, ekologická stabilita.

c) Omezený přístup a izolace území – zvyšuje hodnotu zeleně tam, kde je omezený volný pohyb obyvatel.

d) Dopravní dopad – zástavba by dále zhoršila již tak velmi špatnou dopravní situaci.

e) Klimatická adaptace – regulace teploty, zadržování dešťové vody.

f) Kvalita života – výhled na zeleň a klidné prostředí.

g) Soulad s MPP – ochrana městské a krajinné zeleně.

h) Právní a stabilizační význam – ochrana sousedního majetku.

i) Sociální a rekreační funkce – podpora komunitních aktivit.

j) Ochrana vzácných druhů a historických biotopů – výskyt koroptví/křepelky a historická lokalita sysla obecného podporuje zachování travnatých porostů a zeleného pásu

k) Participace vlastníka – oprávněný zájem na zachování charakteru okolí.

4. Požadavky

a) Parcely 1914 a 1915 jasně vymezit jako městská / krajinná zeleň.

b) Zapracování ustanovení zajišťující ochranu vegetace, biotopů a historicky významných lokalit (sysel obecný).

c) Jakékoli budoucí změny podmínit ekologickou studií a veřejným projednáním s účastí vlastníků sousedních parcel.

d) Zvýraznit „hradbu“ nepřístupných oblastí, která omezuje přístup veřejnosti a zvyšuje význam zeleného pásu.

5. Přílohy (vizuálně doplněno)

Fotografie sousedních parcel 1914 a 1915 – doplněno leteckými snímky z března 2024.

Výřez katastrální mapy s vyznačením parcel 1907, 1908, 1914, 1915.

Video výskytu koroptví/křepelky (cca 200 m od metra Letňany).

Fotodokumentace značek zakazujících vstup do vojenských a průmyslových areálů a letiště Letňany.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava v zastavitelnosti ani využití plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel sděluje následující:

Požadavek na povinné zpracování „ekologické studie“ pro jakékoli budoucí změny v území nelze zapracovat, neboť stavební zákon takový nástroj ekologické studie nezná. Územní plán může v odůvodněných případech stanovit podmínku zpracování územní studie, nikoliv však obecnou povinnost zpracování blíže neurčené studie. MPP však nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie [114], více viz kapitola 9 odůvodnění. Vlastníci sousedních pozemků mohou být účastníci řízení v navazujících procesech povolování záměru, požadavek je pod podrobnost ÚP. Specifický charakter jednotlivých území je zohledněn vymezením jednotlivých lokalit s jejich cílovým charakterem. Sysel se již bohužel v lokalitě Letňanského letiště nenachází a lokalita jeho ochrany byla zrušena.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec

zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036631

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2242

Podatel | **ŠAFRÁNEK FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQTC4

Lokalita | 178

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Nesouhlasíme s převedením stávající plochy „zeleň městská a krajinná“ na zastavitelnou plochu. Požadujeme zachování stávající funkce území jako nezastavitelné zeleně.

Vzhledem k výše uvedenému žádáme Magistrát, aby:

1. přijal námítky jako přípustné bez omezení rozsahu;
2. věcně je posoudil s ohledem na veřejný zájem, zásadu proporcionality a ochranu ekologických a ochranných hodnot (ochrana před hlukem a znečištěním pocházejících ze sousedního průmyslového komplexu, přilehlého vojenského letiště a frekventovaných komunikací) území;
3. zhodnotil přiměřenost navrhované změny vzhledem k právům obyvatel a dlouhodobým hodnotám území;
4. nepřihlížel k formálním limitům tam, kde by to vedlo k vyloučení věcně relevantních argumentů.

Odůvodnění**HROMADNÁ NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU**

(území za ulicí Košařova - parcely č. 1915, 1914, 1892, 1936 a 1937, k. ú. Kbely)

Jedná se o významné přírodní a rekreační zázemí pro obyvatele ulic Košařova, Hůlkova a širokého okolí. Zástavba by znamenala:

ztrátu zeleně, která slouží jako klidové území a přirozená bariéra mezi obytnou zástavbou, průmyslovým areálem a frekventovanými komunikacemi,

zhoršení mikroklimatu a přehřívání okolí,

navýšení dopravy v oblasti, která již nyní trpí přetížením,

výrazné zhoršení kvality života místních obyvatel a snížení ceny jejich nemovitostí

Dovoluji si tímto předložit průvodní dopis k námitkám a připomínkám uplatněným proti návrhu změny územního plánu, jejímž obsahem je převedení plochy zeleně městské a krajinné na plochu zastavitelnou. Podáváme souhrnné podání občanů dotčených navrhovanou změnou (námitky vlastníků a připomínky ostatních s petičním charakterem), které dokládá široký veřejný zájem na zachování stávající funkce dotčeného území.

I. K přípustnosti námitek bez ohledu na rozsah změn oproti verzi z roku 2022

Jsme si vědomi, že při opětovném veřejném projednání je někdy vykládáno, že námitky lze podat jen k těm částem návrhu, které byly oproti verzi z roku 2022 nově změněny. Tento výklad však není v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, podle níž je takové omezení přípustné pouze tehdy, pokud předchozí projednání proběhlo zcela řádně a veřejnost měla reálnou možnost uplatnit svá práva (srov. rozsudek NSS ze dne 21. 6. 2012, č. j. 1 Ao 7/2011-526).

V této souvislosti upozorňujeme, že v předchozí fázi řízení podali své námitky podatelé. Tyto námitky jsou doložitelně evidovány jako podané, avšak z veřejně dostupných podkladů není zřejmé, zda a jak byly vypořádány, a zda bylo jejich vypořádání zveřejněno způsobem, který umožňuje veřejnou kontrolu a přezkum. Existence těchto pochybností činí předchozí projednání minimálně netransparentním, a tedy neumožňuje omezovat rozsah přípustných námitek pouze na změněné části návrhu.

Současně podotýkáme, že i kdyby se ukázalo, že námitky podatelů byly vypořádány řádně, nic to nemění na skutečnosti, že navrhovaná změna představuje zásah takové intenzity a dopadu na život v dotčené lokalitě, že námitky podané při opětovném projednání musí být přijaty a věcně posouzeny. Pořizovatel není oprávněn odepřít věcné posouzení námitek tam, kde jsou dotčeny zásadní hodnoty území, právní sféra obyvatel či veřejné zájmy chráněné stavebním zákonem.

II. K absenci veřejného zájmu na změně

Návrh změny byl iniciován jediným soukromým vlastníkem pozemku. Podle judikatury NSS (rozsudek ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185) však územní plán není nástrojem k prosazování individuálních zájmů, ale nástrojem regulace ve veřejném zájmu. Soukromý podnět může být zohledněn pouze tehdy, pokud existuje převažující veřejný zájem. Ten však v předmětném případě nebyl identifikován, doložen ani odborně odůvodněn.

III. K nepřipustnosti preferování hypotetických budoucích uživatelů území

Územní plán musí být založen na reálně doložených potřebách území, nikoli na spekulativních úvahách o možném budoucím využití či o potenciální poptávce po zastavitelných plochách. Nejvyšší správní soud opakovaně zdůraznil, že nelze upřednostňovat zájmy hypotetických budoucích obyvatel před zájmy obyvatel stávajících (srov. rozsudek NSS ze dne 15. 12. 2016, č. j. 6 As 239/2016-52 – rozhodnutí dostupné v databázi NSS). Takový postup je v rozporu se zásadou proporcionality a s principem ochrany legitimního očekávání.

IV. K dopadům na charakter a funkční stabilitu území

Dotčená plocha plní významné ekologické, ochranné, klimatické i rekreační funkce. Podle § 19 odst. 1 stavebního zákona má územní plán přispívat k ochraně těchto hodnot. Změna na plochu zastavitelnou představuje zásah do stabilní urbanistické struktury a její dopady nebyly vyváženy žádným relevantním veřejným přínosem.

V. Závěr

Vzhledem k výše uvedenému žádáme Magistrát, aby:

1. přijal námítky jako přípustné bez omezení rozsahu;
2. věcně je posoudil s ohledem na veřejný zájem, zásadu proporcionality a ochranu ekologických a ochranných hodnot (ochrana před hlukem a znečištěním pocházejících ze sousedního průmyslového komplexu, přilehlého vojenského letiště a frekventovaných komunikací) území; Vzhledem k výše uvedenému žádáme Magistrát, aby:
 1. přijal námítky jako přípustné bez omezení rozsahu;
 2. věcně je posoudil s ohledem na veřejný zájem, zásadu proporcionality a ochranu ekologických a ochranných hodnot (ochrana před hlukem a znečištěním pocházejících ze sousedního

průmyslového komplexu, přilehlého vojenského letiště a frekventovaných komunikací) území;

3. zhodnotil přiměřenost navrhované změny vzhledem k právům obyvatel a dlouhodobým hodnotám území;

4. nepřihlížel k formálním limitům tam, kde by to vedlo k vyloučení věcně relevantních argumentů.

3. zhodnotil přiměřenost navrhované změny vzhledem k právům obyvatel a dlouhodobým hodnotám území;

4. nepřihlížel k formálním limitům tam, kde by to vedlo k vyloučení věcně relevantních argumentů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava v zastavitelnosti ani využití plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel sděluje následující:

Požadavek na povinné zpracování „ekologické studie“ pro jakékoli budoucí změny v území nelze zpracovat, neboť stavební zákon takový nástroj ekologické studie nezná. Územní plán může v odůvodněných případech stanovit podmínku zpracování územní studie, nikoliv však obecnou povinnost zpracování blíže neurčené studie. MPP však nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie [114], více viz kapitola 9 odůvodnění. Vlastníci sousedních pozemků mohou být účastníci řízení v navazujících procesech povolování záměru, požadavek je pod podrobnost ÚP. Specifický charakter jednotlivých území je zohledněn vymezením jednotlivých lokalit s jejich cílovým charakterem. Sysel se již bohužel v lokalitě Letňanského letiště nenachází a lokalita jeho ochrany byla zrušena.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou

část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030962

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2245

Podatel | **ŠRŮMA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPSX

Identifikátor podání Portálu Pražana | ujzb6eqd

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ochrana území parku - 821 / Parukářka

Vyjádření

1) Navrhuji zařadit zpět do nezastavěného území a označit jej za Městskou Parkovou Plochu (821 / Parukářka) jsou vyznačeny na obrázku 2.

2) Navrhuji snížit maximální výškový limit 6N.P. a maximálně do výše okolní zástavby jak na jižní tak na západní straně.

Odůvodnění

viz přiložený dokument

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci

veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030963

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2245

Podatel | **ŠRŮMA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPSX

Identifikátor podání Portálu Pražana | ujzb6eqd

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Připomínka - ochrana parku 821 / Parukářka

Vyjádření

1) Navrhuji zařadit část území definované výkresem zpět do nezastavěného území a označit jej za Městskou Parkovou Plochu (821 / Parukářka)

2) Žádám o úpravu výškové regulace na celém **území dotčené připomínkou** na 6NP a maximálně do výše okolní zástavby jak na jižní tak na západní straně.

Odůvodnění

viz příloha

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci

veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námitka

ID 3030974

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2247

Podatel | **Jeřáby Doškář s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | ukg8acg4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

viz.příloha

Odůvodnění

viz.příloha

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035326 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035326

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2247

Podatel | **Jeřáby Doškář s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IG0

Identifikátor podání Portálu Pražana | ukg8acg4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrhovaným vypořádáním a zařazením pozemků s parcelními čísly 737, 734/2 a 734/3 v katastrálním území Běchovice do lokality Říčanka 956 se strukturou krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině a způsobu využití: nezastavitelná přírodní. Navrhujeme zařazení pozemků na typ využití – SV – všeobecně smíšené, území zastavitelné.

Odůvodnění

"Nezastavitelná přírodní lokalita" je území s vysokými přírodními a krajinnými hodnotami, které je primárně určeno pro přírodní využití, jako je zalesňování, péče o krajinu a ochrana půdy. Jde o zónu, kde je veřejný zájem na ochraně přírody a zadržování srážkové vody.

„Krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině" je typem krajiny, která se vyznačuje hlubokými, úzkými údolími proříznutými v jinak rovinnější plošině. Pro tento typ struktury je typická kontrastní kombinace zarovnaného povrchu plošiny, z převážné části odlesněné a zemědělsky intenzivně využívané, a relativně výrazně zaříznutých, avšak úzkých údolí, převážně lesnatých či s jinou vegetací podél potoků.

Obě shora uvedené definice/charakteristiky neodpovídají (případně: jsou v rozporu s) faktickým stavem, povahou, využitelností a umístěním dotčených pozemků.

Konkrétně, pozemky s parcelními čísly st. 737, 734/2 a 734/3 (v katastrálním území Běchovice) nedisponují žádnou významnou přírodní hodnotou. Na dotčených plochách se nenacházejí žádné relevantní krajinné prvky, zeleň, keře, stromy ani identifikovaní živočichové.

Skutečnost, že předmětné pozemky nespádají do navrhované struktury využití/neodpovídají navrhovanému funkčnímu využití, je doložena jejich historickým a současným faktickým užíváním. V minulosti byly tyto pozemky prokazatelně využívány ke komerčním účelům (např. jako plocha autobazaru) a v současné době slouží výhradně k parkování a odstavení těžké techniky spadající do vlastnictví společnosti Jeřáby Doškář s.r.o. Na pozemcích se tak již několik dekád nenachází žádná přírodní vegetace ani přírodní porosty.

Vlastník shora specifikovaných pozemků vyjadřuje důvodné pochybnosti o legitimitě navrhovaného zařazení těchto parcel do typu struktury "krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině" a způsobu využití "nezastavitelná přírodní".

Dle názoru vlastníka toto opatření neslouží primárnímu účelu ochrany přírodní lokality Říčanka u Dubče, ale je motivováno jinými cíli. Konkrétně se jedná o domněnku, že skutečným záměrem je zamezit podnikatelským aktivitám společnosti Jeřáby Doškář s.r.o., na dotčených pozemcích a uměle rozšířit chráněnou lokalitu Říčanka i na pozemky nacházející se v soukromém vlastnictví.

Tato premisa je podpořena (nasvědčuje jí) skutečnost, že ani pozemky v blízkém sousedství užívané zejména k parkování, rovněž spadající do soukromého vlastnictví, neodpovídají nově navrhovanému způsobu využití a typu struktury, což poukazuje na možnou diskriminační povahu navrhovaného opatření a zásahů do soukromého vlastnictví.

Zřizovatel Metropolitního plánu Prahy (MPP) nepostupoval při vypořádání námitek objektivně a dostatečně nezohlednil faktický stav, umístění a reálnou využitelnost dotčených pozemků.

Zřizovatel zejména zcela opomněl klíčovou skutečnost, že předmětné pozemky bezprostředně navazují na stávající zastavitelné území. S ohledem na tuto návaznost by zařazení dotčených parcel do zastavitelného území (funkční plochy bydlení/smíšené) představovalo nejefektivnější a nejúčelnější řešení jak z pohledu vlastníka pozemků, tak z hlediska optimalizace rozvoje městské části Běchovice.

Společnost Jeřáby Doškář s.r.o., tak navrhuje zařazení pozemků par. č. 737, 734/2 734/3 na typ využití – SV – všeobecně smíšené, území zastavitelné.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava způsobu využití části plochy, tj. nikoliv úprava zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména

zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030975

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2248

Podatel | **Petrská Invest s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR010LJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ukki7ntq

Lokalita | 005, 050, 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. – Výšková regulace

Vyjádření

Požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu zohlednil pro projekt Petrská 18 platné územní rozhodnutí č. j. UMCP1 442606/2024, kterým byla řádně povolena stavba o 6 nadzemních podlažích + 2 ustoupených podlažích, s výškou atiky na úrovni 26,695 m (214,765 m n. m.). Parametry povolené stavby představují závazný výstup správního řízení a musí být respektovány v navazujících územně plánovacích dokumentech.

Odůvodnění

Vydané územní rozhodnutí komplexně posoudilo urbanistické, dopravní, technické a památkové podmínky v území a stanovilo prostorové parametry stavby jako vyhovující a proveditelné. Návrh Metropolitního plánu tyto již schválené regulativy nereflektuje, což vytváří nesoulad mezi platným správním aktem a nově navrženou regulací. Z důvodu zachování právní jistoty a respektu k již vydanému závaznému rozhodnutí požadujeme úpravu výškové regulace tak, aby plně odpovídala parametrům stanoveným územním rozhodnutím č. j. UMCP1 442606/2024.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030976

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2248

Podatel | **Petrská Invest s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR010LJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ukki7ntq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka II. – Doplnění čl. 167

Vyjádření

Navrhujeme doplnění Přejícného ustanovení – čl. 167. Podatel velmi oceňuje, že Přejícné ustanovení bylo do Návrhu MPP zařazeno a za žádných okolností nezpochybňuje jeho důvodnost, ale pouze navrhuje jeho doplnění tak, aby mohlo splnit zamýšlený účel, a to nediskriminačním a proporcioáním způsobem.

Za účelem posílení právní jistoty a legitimního očekávání je totiž žádoucí, aby byly záměry vypočtené v Přejícném ustanovení i jeho případné budoucí změny posuzovány vždy ve vztahu pouze k jednomu územnímu plánu, a to právě k Územnímu plánu. Podatel navrhuje, aby bylo Přejícné ustanovení doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přejícném ustanovení, a zejména na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ. Stejně tak podatel navrhuje, aby se přejícné ustanovení vztahovalo též na změny záměru před dokončením u záměrů, které byly přede dne nabytí účinnosti MPP povoleny. Podatel proto žádá, aby bylo Přejícného ustanovení doplněno o nový odst. 3 upravující řízení o změně záměru před dokončením.

Podatel navrhuje následující znění Přejícného ustanovení:

Přejícná ustanovení Článek 167

Nedokončené záměry

(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.

(3) Změny záměru před dokončením u záměrů podle odst. 1 a u záměrů, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu povoleny podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ledaže je změna záměru před dokončením v souladu s regulativy Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Článek 167 návrhu Metropolitního plánu („MPP“), ve znění zveřejněném pro opakované veřejné projednání návrhu („Návrh MPP“) zakotvuje přechodné ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů („SSZ“) nebo podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („NSZ“), a která nebyla přede dnem nabytí účinnosti MPP dokončena, se považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu („Přechodné ustanovení“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územním plánem bude posuzovat podle Územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP.

Podle podatele je Přechodné ustanovení velmi přínosné. Přechodné ustanovení podpoří legitimní očekávání a právní jistotu vlastníků pozemků, kteří plánují své pozemky využít pro výstavbu v souladu s Územním plánem a kteří v souvislosti s plánováním a přípravou výstavby vynaložili již značné finanční prostředky. Aby však Přechodné ustanovení zcela naplnilo svůj účel, bylo by žádoucí, aby se podle Územního plánu posuzovaly též změny těchto záměrů před dokončením (tj. změny záměrů ve smyslu Přechodného ustanovení). Pokud by nedošlo v tomto směru k doplnění Přechodného ustanovení, došlo by v praxi ke ztížení realizace a dokončení řady záměrů. Zatímco v řízení o povolení záměru by se posuzoval soulad záměru s regulativy Územního plánu, v řízení o změně stejného záměru před dokončením by se posuzoval soulad záměru již podle regulativů MPP. Regulativy MPP se však v některých lokalitách změnily natolik, že v těchto lokalitách nelze realizovat záměry, které je možné realizovat podle Územního plánu. To by mohlo vést v řadě případů k tomu, že bude záměr sice povolen podle regulativů

Územního plánu, ale změna takového záměru, která by se posuzovala již podle regulativů MPP, by povolena být nemohla. V důsledku toho by mohlo dojít v některých případech i ke zmaření realizace záměrů, neboť v praxi často nelze záměry bez příslušných změn, které jsou nepředvídatelné již ve fázi povolování, řádně dokončit.

Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přejícným ustanovením identifikuje, má systémový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení. Absence adekvátní přechodné úpravy představuje právní nejistotu nejen pro podatele, ale pro všechny tyto subjekty.

Navrhované znění Přejícného ustanovení je rovněž diskriminační. Přejícné ustanovení totiž bezdůvodně znevýhodňuje vlastníky, kteří v průběhu realizace záměru potřebují provést jeho změnu, oproti těm, kteří záměr realizují beze změny. A to i přesto, že oba postupovali shodně v dobré víře a v souladu s Územním plánem účinným v době zahájení projektu.

Navrhované znění Přejícného ustanovení zasahuje také do ústavně zaručených práv vlastníků, kteří v průběhu realizace záměru potřebují provést jeho změnu a je navíc v rozporu se zásadou proporcionality. Tím, že je Přejícným ustanovením sice umožněno záměr povolit, ale není umožněno realizovat jakékoli jeho změny, byť by byly v souladu s Územním plánem, a tím pádem i se smyslem a účelem Přejícného ustanovení, je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva těchto vlastníků. Přitom doplnění Přejícného ustanovení o změny záměrů by zajistilo ochranu legitimního očekávání příslušných vlastníků, aniž by bylo dotčeno právo hlavního města Prahy regulovat budoucí výstavbu prostřednictvím MPP či jakákoli jiná práva či veřejné zájmy.

Z výše uvedených důvodů podatel navrhuje též to, aby se Přejícné ustanovení nově vztahovalo i na záměry, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu již povoleny podle SSZ nebo NSZ. Neexistuje žádný rozumný důvod, proč by se Přejícné ustanovení mělo vztahovat pouze na záměry s nedokončeným řízením o povolení, a nikoli na záměry již povolené, neboť obě skupiny stavebníků se nacházejí v obdobném postavení – připravovaly své projekty v dobré víře podle platného Územního plánu. Vyloučení již povolených záměrů z působnosti Přejícného ustanovení by bylo diskriminační a znevýhodňující. Stavebníci, kteří získali povolení záměru ještě před nabytím účinnosti MPP, jehož datum není známo, by byli paradoxně v horším postavení než ti, kteří rozhodnutí ještě nezískali, ale ohledně jejich záměru bylo pouze zahájeno řízení o povolení. Vyloučení již povolených záměrů z aplikace Přejícného ustanovení by tak znamenalo nepřípustný zásah do právní jistoty a legitimního očekávání stavebníků již povolených staveb, což je v rozporu s účelem Přejícného ustanovení.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030980

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2250

Podatel | A 928, a.s.

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1JF

Identifikátor podání Portálu Pražana | umyj3x4d

Lokalita | 193, 871, 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Čakovice - Námítka č. 2 - Výšková regulace

Vyjádření

Navrhujeme, aby výšková regulace navržená v lokalitě Lokalita 871/Litovický potok byla v hlavním výkrese MP upravena tak, aby byla ve vyznačeném čtverci výškové regulace zvýšena podlažnost z 2 na podlažnost 4.

Odůvodnění

Na části pozemku parc. č. 473/320 neodpovídá navrhovaná zastavitelnost, typ struktury ani způsob využití dané městské struktury a nejsou respektovány urbanistické ani architektonické zásady na dotvoření a prostorové uspořádání území. Zmiňovaná část pozemku se nachází v místě nároží ulic Na Okraji a Na Větrníku a přirozeně tak vybízí k doplnění stávající uliční fronty ulice Na Okraji a zároveň k hmotovému dotvoření nároží výše uvedené křižovatky.

Cílovým charakterem lokality, do níž inkriminovaná část pozemku zabíhá, je dotvořit a posilovat charakter zastavitelné, stabilizované a obytné lokality Sídliště Petřiny s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. Navržená úprava tyto cíle naplňuje a podporuje.

Vzhledem k výše uvedenému tedy navrhujeme, aby výšková regulace navržená v lokalitě Lokalita 871/Litovický potok byla v hlavním výkrese MP upravena tak, aby byla ve vyznačeném čtverci výškové regulace zvýšena podlažnost z 2 na podlažnost 4.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3030979

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2250

Podatel | A 928, a.s.

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1JF

Identifikátor podání Portálu Pražana | umyj3x4d

Lokalita | 193, 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Námítka 1 - Typ struktury

Vyjádření

Navrhujeme, aby na části pozemku parc. č. 473/320 (ve vyznačené části) byl v pásu šířky cca 40 m podél ulice Na Okraji změněn charakter lokality následovně:

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Výšková regulace v daném čtverci: 4

Odůvodnění

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se pozemky namítajícího parc. č. 473/1, 473/314 a parc. č. 473/320 v k.ú. Veleslavín nachází v zastavitelném nestavebním území, typ struktury - parkový les, způsob využití – zastavitelná rekreační.

Pozemek parc. č. 473/491 v k.ú. Veleslavín se nachází v zastavitelném stavebním území, typ struktury – modernistická struktura, způsob využití – zastavitelná obytná. V platném ÚP se tento pozemek nachází ve funkční ploše OB - čistě obytné.

Na části pozemku parc. č. 473/320 neodpovídá navrhovaná zastavitelnost, typ struktury ani způsob využití dané městské struktury a nejsou respektovány urbanistické ani architektonické zásady na dotvoření a prostorové uspořádání území. Zmiňovaná část pozemku se nachází v místě nároží ulic Na Okraji a Na Větrníku

a přirozeně tak vybízí k doplnění stávající uliční fronty ulice Na Okraji a zároveň k hmotovému dotvoření nároží výše uvedené křižovatky.

Na převažující části pozemku parc. č. 473/320 a kompletních pozemcích parc. č. 473/1 a 473/314 pak zůstává zachována funkce dle návrhu ÚPmP, tzn. zastavitelné nestavebním územím, typ struktury - parkový les, způsob využití – zastavitelná rekreační.

Navrhovanou částečnou úpravou pozemku parc. č. 473/320, tak jak požadujeme, tedy nedojde k zásahu do Územního systému ekologické stability, neboť navržená změna respektuje výkres Z03 – Krajinná infrastruktura a nezasahuje do navrhovaného biokoridoru.

Ke stejné úpravě, jakou navrhuje namítající, přistoupil zpracovatel návrhu ÚPmP v rámci stejné lokality a ulice o cca 200 m dále – křižovatka ulic Na Okraji a Krásného.

Cílovým charakterem lokality, do níž inkriminovaná část pozemku zabíhá, je dotvořit a posilovat charakter zastavitelné, stabilizované a obytné lokality Sídliště Petřiny s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, dále pak zlepšení napojení na lokalitu Litovický potok a doplnění technické infrastruktury. Navržená úprava tyto cíle naplňuje a podporuje.

Vzhledem k výše uvedenému tedy navrhuje, aby na části pozemku parc. č. 473/320 byl v pásu šířky cca 40 m podél ulice Na Okraji změněn charakter lokality následovně:

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Výšková regulace v daném čtverci: 4

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030981

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2251

Podatel | **EP Properties, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP77G

Identifikátor podání Portálu Pražana | up74xwrb

Lokalita | 070, 756, 846

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1 - EPP výšky a plocha věží

Vyjádření

Pozemky žadatele - výšková regulace

Požadujeme upravit v transformační ploše 411/070/2334 v území vymezeném ze západu ulicí Partyzánská, z jihu ulicí Vrbenského, z východu linkou metra C a ze severu železniční stanicí Nádraží Holešovice výškovou regulaci a adekvátní úpravu poměru plochy věží na 8(45).

Odůvodnění

Trvající principiální argumentace odůvodnění ve znění námítky 2022 (prosím o případnou věcné spárování při případném posunu číslování jednotlivých odkazovaných článků dle původního návrhu):

Základní principy a priority při využití stanovených územních, resp. metropolitních priorit, jsou vyjádřeny v územně plánovací dokumentaci a v programu rozvoje jak v rovině obecné, tak i specificky k jednotlivým rozvojovým, resp. transformačním plochám. V tomto smyslu jde např. o čl. 10 odst. 7 návrhu metropolitního plánu (dále jen: „MP“), podle kterého: „Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.“

Dále v odstavci 10 předmětného čl. 10 se praví:

„Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny:

a) Metropolitní plán respektuje skutečnost, že vývoj Prahy jako metropole nelze zastavit. Plošným nárokům na rozvoj města do otevřené krajiny však stanovuje výrazná omezení.

b) S přihlédnutím k zásadám dostřednosti a koncentrace energie města Metropolitní plán navrhuje dostatečný potenciál a přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch v blízkosti celoměstského centra a v jednotlivých subcentrech.“

V čl. 13 odst. 3 větě druhé se pak k metropolitním prioritám uvádí:

„Metropolitní priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, ale ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je.“ Toto ustanovení navazuje na obecnou definici odstavce 1 předmětného čl. 13, kde se výslovně hovoří o metropolitních prioritách jako návrhu prvků posilujících rozvoj hodnot a postavení Prahy.

A konečně v článku 15 odst. 3 návrhu MP se uvádí: „Metropolitní plán přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch.“

Platné Zásady územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) pak obecně v bodě 2.2.2. Urbanistická koncepce a specificky k území VRU Bubny v bodě 3.2.8 hovoří o rozšíření celoměstského centra pro umístění funkcí celoměstského významu.

Z hlediska ideové koncepce požadavků na rozvoj hl. m. Prahy je pak rozhodným dokumentem přijatý program rozvoje hlavního města Prahy, Statutem hl. m. Prahy označovaný jako Strategický plán hlavního města Prahy (dále jen „Strategický plán“), který zejména v kapitolách 1.3. Život ve městě a 2.1. Významný region stanovuje tyto specifické cíle a priority:

- Rozšíření centra města novou kompaktní strukturou;
- Vyšší funkční a estetická kvalita nové výstavby;
- Posílení nového obsahu mezinárodní značky Prahy a posílení kulturního turismu o novou moderní výstavbu;
- Aktivní působení směrem k umístění významných mezinárodních institucí;
- Vytvoření dalších lokalit pro incomingový turismus a dotvoření ekvivalentně zajímavých míst za hranicemi historického centra s cílem zajištění disperze turistů a návštěvníků hl. m. Prahy.

Společnost EP Properties jako odpovědný vlastník a investor se s těmito principy ztotožňuje a v tomto smyslu směřuje veškeré své stavební a urbanistické záměry v daném území. Formulací této a následujících námitek společnost EP Properties doufá, že napomůže pořizovateli plánu, aby nepřipustil degradaci těchto stanovených cílů rozvoje města, což by bylo v přímém rozporu s požadavky na hodnotově konzervativní, avšak moderně koncipovanou metropoli.

Rámec maximální výšky nové zástavby by měl být zpravidla tvořen horizonty (přírodními – hrany svahů či umělými – vrchní hranou zástavby, pokud je horizont tvořen zástavbou) v dálkových pohledech z důležitých míst města. (Pozn.: Rozhraní země – nebe, čili horizonty, nejsou v takových dálkových pohledech zpravidla tvořeny hranami svahů, nýbrž zástavbou panelových sídlišť na těchto svazích umístěných, čili hranou zástavby.)

Kritérium regulující výšku nové zástavby by tedy mělo být stanoveno tak, že výška nové zástavby v dálkových pohledech nepřekročí horizonty tvořené buď hranami svahů (jedná-li se o přírodní horizonty) nebo hranou zástavby na těchto svazích umístěnou (jedná-li se o umělé horizonty).

Provedená zkouška digitální modelací umístění výškových staveb v území Holešovického meandru prokazuje, že pro nejcitlivější dálkový pohled z Petřína (s Hradčany v popředí) je limitující výška zástavby nepřekračující horizonty cca 175 m, pro pohled z Vítkova cca 125-150m (dle konkrétní polohy staveb). Je tedy zřejmé, že výška zástavby by vždy měla být určena prověřením v digitálním modelu a jeho přenesení do zákresu v dálkových pohledech z taxativně určených stanovišť.

Z uvedených důvodů navrhuje upravit výškové limity a adekvátní úpravu poměru plochy věží v rámci dotčeného území na hodnoty 45 nadzemních podlaží a dále upravit v tomto smyslu grafické plány výškové regulace, tzv. veduty.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Jakkoliv patří brownfield Bubny-Zátory mezi celoměstské priority z hlediska rozvoje, pořizovatel nemůže opomenout názor dotčeného orgánu státní správy (Ministerstvo kultury), který zde uplatnil připomínky s ohledem na ochranu panoramat v souvislosti s Pražskou památkovou rezervací a souvisejícími památkovými zónami. Dále pořizovatel v rámci koordinace územně plánovací činnosti sleduje řešení, které je dlouhodobě prověřováno v rámci územních studií.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořizenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030983

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2252

Podatel | **Kubík Sokolníky s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXVC7

Identifikátor podání Portálu Pražana | uph5tezc

Lokalita | 509

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kubík Sokolníky s.r.o.

Vyjádření

Adresát: Magistrát hlavního města Prahy

Odbor územního rozvoje MHMP

Jungmannova 35/29

110 00 Praha 1

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu – nesouhlas s výškovou regulací a vymezení plochy stávající veřejné vybavenosti komerční vybavenosti v lokalitě 509 / Sídliště Kobylisy II. pro parcely č. 2576, 2579 a 2580 v k. ú. Kobylisy. Připomínkující: Kubík Sokolníky s.r.o.

Sídlo: Vítkova 631/7a, 186 00 Praha 8 – Karlín

IČO: 082 39 436

Datum: 3.12. 2025

I. Vymezení napadené části návrhu Metropolitního plánu Jako dotčení vlastníci pozemků parc. č. 2576, 2579 a 2580 v katastrálním území Kobylisy, obec Praha, tímto v zákonné lhůtě podáváme námítku k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“), verze zveřejněné dne 20. října 2025.

Naše námítka směřuje proti dvěma samostatným částem návrhu Metropolitního plánu:

Část 1: Proti plošné výškové regulaci stanovené v grafické části (výkres Z 02 – Plán výškové regulace), která pro naše pozemky stanovuje maximální výšku zástavby na 2 nadzemní podlaží.

Část 2: Proti vymezení plochy stávající veřejné vybavenosti – komerční vybavenost (výkres Z 02 – Hlavní výkres struktury), která je svým charakterem v přímém rozporu s možností reálného rozvoje území, a to jak z hlediska občanské a komerční vybavenosti, tak potenciální bytové funkce, která je s touto vybaveností běžně a logicky kombinována v rámci moderní městské struktury.

V lokalitě je povolován záměr polyfunkčního objektu, pro který bylo vydáno souhlasné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP č.j.: MHMP 135926/2025, ze dne 27. 2. 2025, kladné vyjádření IPR PRAHA č.j.: 12581/25, ze dne 13.11.2025. Dne 27.6.2024 bylo zahájeno územní řízení, které vede Stavební úřad MČ Praha 8 pod spis. zn.: 352788/2024.

II. Odůvodnění námítky proti výškové regulaciNavrhovaná redukce výškového potenciálu na 2 NP je projevem svévole subjektivního přístupu, který ignoruje jak platná a věcně správná stanoviska orgánů územního plánování, tak i samotný urbanistický charakter lokality.

Navržená výšková regulace je v rozporu se základními principy územního plánování, právní jistoty a legitimního očekávání a zároveň popírá urbanistickou logiku lokality Kobylisy, která je charakteristická sídlištní zástavbou s výškovými objekty až o 15 nadzemních podlažích.

A. Princip legitimního očekáváníVydané souhlasné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 135926/2025 ze dne 27. 2. 2025 jednoznačně potvrdilo, že navrhovaný záměr výstavby polyfunkčního objektu, včetně odpovídající občanské vybavenosti, o 15 nadzemních podlažích je v souladu s urbanistickým a kompozičním charakterem dané lokality. IPR PRAHA vyjádřil souhlas se záměrem ve vyjádření č.j.: 12581/25, ze dne 13.11.2025.

Na základě tohoto kvalifikovaného a závazného aktu veřejné správy jsme v dobré víře investovali značné prostředky do další přípravy projektu a oprávněně nabyli legitimní očekávání, že příprava a povolení projektu budou probíhat v souladu s přijatými stanovisky. Postup projektanta a pořizovatele, který nyní bez jakéhokoli nového odborného podkladu či zdůvodnění svůj předchozí postoj popírá, je příkladem porušení principu legitimního očekávání. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. např. rozsudek č. j. 1 As 92/2010 - 104) je správní orgán vázán svými předchozími akty, pokud neexistují

pádné a zákonné důvody pro změnu postoje. Pořizovatel Metropolitního plánu žádné takové důvody nepředkládá.

B. Rozpor s principem proporcionality a zákazem svévole Omezení vlastnického práva (zde práva stavět) je přípustné pouze tehdy, sleduje-li legitimní veřejný zájem a je-li přiměřené. Napadená výšková regulace selhává v obou ohledech:

Chybějící veřejný zájem: Projektant a pořizovatel nedefinoval, jaký konkrétní veřejný zájem by byl drastickým snížením výšky zástavby v místě, kde je tato výšková úroveň obvyklá, chráněn. Naopak, výše uvedené závazné stanovisko MHMP OUR potvrdilo, že náš vyšší záměr veřejné zájmy nepoškozuje, ale naopak přispívá ke kultivaci území.

Nepřiměřenost (neproporcionalita): I kdyby nějaký abstraktní veřejný zájem existoval, omezení na 2 NP je zjevně nepřiměřené. Je to opatření, které není ani potřebné (jak dokládá závazné stanovisko MHMP OUR), ani vhodné, neboť vytváří urbanisticky nelogickou „díru“ v blízkosti stávajících výškových budov a brání přirozenému rozvoji širšího centra města. Dochází tak k nesouladu s koncepčními a strategickými principy nového územního plánu, kde se předpokládá využití a navýšení kapacit v rámci stávajících struktur města, viz Článek 10 - Deset tezí Metropolitního plánu:

{1} Dostřednost

a) Dostředný rozvoj umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a z environmentálních i ekonomických hledisek přiměřenou intenzitu zastavění. Rozšířením celoměstského centra a posílením subcenter dojde ke snížení tlaku na historické město.

b) Rozvojové zásahy jsou prostřednictvím stanovené stability a míry využití území koordinovány v jednotlivých lokalitách tak, aby vytvářely podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako celku, města s historicky vrstvenou kompozicí a hlavního města České republiky.

{7} Výšková regulace a potenciál

b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.

{10} Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny

a) Metropolitní plán respektuje skutečnost, že vývoj Prahy jako metropole nelze zastavit. Plošným nárokům na rozvoj města do otevřené krajiny však stanovuje výrazná omezení.

b) S přihlédnutím k zásadám dostřednosti a koncentrace energie města Metropolitní plán navrhuje dostatečný potenciál a přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch v blízkosti celoměstského centra a v jednotlivých subcentrech.

C. Rozpor s vlastní textací plánu pro stabilizované území Pořizovatel se nemůže bránit argumentem, že je lokalita v odůvodnění plánu definována jako „stabilizovaná“. Byl to totiž sám Odbor územního rozvoje MHMP, který ve svém Stanovisku (viz příloha) po důkladném posouzení výslovně potvrdil, že po posouzení záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Severně od posuzovaného stavebního záměru se nachází zástavba solitérních (věžových) objektů (panelových domů), které jsou doplněny o objekty občanské vybavenosti (objekt Police ČR, sídlo a sklad firmy AROS-osiva s.r.o., objekty Meridian International School apod.). Většinou se jedná o solitérní objekty obdélníkového tvaru o max. 14.NP zastřešenými plochými střechami, na kterých se nachází ustupující hmota technického zázemí objektů (15.NP).

D. Přímý rozpor s vlastními principy a textací Metropolitního plánu Kromě výše uvedených rozporů je napadená výšková regulace 2 NP v přímé kolizi se samotnou závaznou textovou a koncepční částí Metropolitního plánu, který je předmětem tohoto projednávání.

1. Rozpor s Koncepcí výškové regulace (Čl. 10 {7} a Čl. 18)

Text plánu v Článku 10 {7} b) uvádí, že cílem regulace je „zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant“ a naopak „soustřeďuje energii města do klíčových bodů“ a „doplňuje kompozici města“. Dále Článek 18 (1) stanoví, že cílem je „zachování výškové různorodosti“, a Článek 18 (2) uvádí, že „lokální a místní vertikální dominanty zpřehledňují rozehlou urbánní strukturu... a umožňují v ní orientaci“.

Napadená regulace 2 NP jedná v přímém rozporu s těmito cíli:

1. Náš 15podlažní záměr není „náhodná“ ani „neopodstatněná“ dominant – jeho opodstatněnost byla podrobně prověřena a úředně potvrzena Stanoviskem OÚR MHMP.

2. Předmětné pozemky parc. č. 2576, 2579 a 2580 v k. ú. Kobylisy, v rámci struktury 509 / Sídliště Kobylisy II., představuje přesně onen „klíčový bod“, kam má být „soustředěna energie města“. Regulace 2 NP tuto energii naopak potlačuje.

3. Rozpor s koncepcí dostřednosti, viz níže.

2. Rozpor s Koncepcí dostřednosti (Čl. 10 {1})

Plán se v Článku 10 {1} a) hlásí k principu dostřednosti, který má umožnit „rozvoj vnitřního potenciálu města“ a „přiměřenou intenzitu zastavění“. Naše pozemky se nacházejí ve vnitřním městě, v blízkosti klíčového dopravního uzlu (Metro C Kobylisy). Stanovení limitu 2 NP je v takové lokalitě popřením principu dostřednosti. Jedná se o umělé potlačení a mrhání „vnitřním potenciálem města“, nikoliv o stanovení „přiměřené intenzity“.

3. Rozpor s Definicí regulace pro Modernistické a Stabilizované plochy (Čl. 47, Čl. 70 a Čl. 98)

Toto je nejzávažnější textový rozpor. Naše lokalita 509 / Sídliště Kobylisy II. je definována jako typ struktury (07) modernistická a míra stability [S] stabilizovaná.

Článek 47 (07) stanoví, že modernistická struktura je urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby ve volné kompozici – tedy struktura výškově heterogenní a prostorově otevřená, nikoliv nízkopodlažní.

Článek 98 (2) a) dále nařizuje, že ve stabilizovaných plochách je „nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby“.

„Stávající zástavba bloku“ a „okolní zástavba“, ke které je nutné přihlídnout, prokazatelně zahrnuje výškové objekty panelových bytových domů. Regulace 2 NP k této okolní zástavbě evidentně nepřihlíží a neodvozuje se z ní, čímž přímo porušuje Čl. 47 i Čl. 98 (2) a) Metropolitního plánu.

Zároveň se pořizovatel nemůže bránit odkazem na Článek 70 (1) (stabilizované území, kde se „nepředpokládá zásadní změna“). Jak jsme již uvedli, sám Odbor územního rozvoje MHMP ve svém Stanovisku náš 15podlažní polyfunkční záměr posoudil a závazně konstatoval, že „stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury“ a „doplňuje stávající modernistickou strukturu dané lokality a respektuje její charakteristické zásady jejího prostorového uspořádání uvedené v ÚAP hl. m. Prahy. Stavební záměr vytváří podmínky pro zajištění

odpovídajícího občanského vybavení a polycentrický rozvoj, a zároveň revitalizuje stávající veřejná prostranství”.

Je tedy úředně potvrzeno, že náš záměr 15 NP s polyfunkčním využitím je správnou aplikací pravidel pro stabilizované modernistické území, zatímco návrh 2 NP v Metropolitním plánu je jejich přímým popřením.

III. Odůvodnění námítky proti vymezení plochy stávající veřejné vybavenosti – komerční vybavenost Vymezení dané lokality jako plocha stávající veřejné komerční vybavenosti fakticky znemožňuje plnohodnotné využití tohoto území, protože:

1. brání rozšíření funkčního využití území, zejména o bydlení, které je běžnou a žádoucí součástí městsky strukturovaných objektů,
2. neumožňuje doplňující funkce, které mají být integrální součástí parteru (občanská vybavenost), ani umístění bytových kapacit v nadzemních podlažích,
3. fakticky brzdí regeneraci území navrženou Metropolitním plánem, který naopak klade důraz na kompaktizaci města, polyfunkčnost a efektivní využití intravilánu.
4. Vymezení plochy jako stávající veřejné komerční vybavenosti nevede pouze k funkčnímu omezení využití území, ale zároveň de facto znemožňuje využití výškového potenciálu lokality, čímž popírá deklarované cíle Metropolitního plánu, viz předchozí odstavce naší námítky, i již vydaná odborná stanoviska správních orgánů, viz přílohy.

Vymezení plochy jako výhradní občanská a komerční vybavenost neodpovídá charakteru stávající zástavby, charakteru širšího území ani požadavkům na polyfunkčnost, kterou plán jinak podporuje.

Takové vymezení vylučuje možnost doplnění bytové funkce, přestože obytné funkce jsou standardně součástí objektů, kde se v parteru nachází komerční vybavenost, omezí možnost realizace nových kapacit, které by zároveň poskytly potřebnou občanskou a komerční vybavenost v přízemních podlažích, potlačuje přirozený vývoj lokality, kde je právě rozvoj polyfunkčních objektů logickou a urbanisticky vhodnou cestou.

Současné vymezení plochy v Metropolitním plánu není schopné absorbovat přirozený investiční a urbanistický potenciál prostoru, čímž vzniká rozpor mezi deklarovanými cíli Metropolitního plánu a jeho konkrétní aplikací v této lokalitě. Jak již bylo uvedeno výše, v lokalitě je schválen záměr polyfunkčního objektu, a to jak souhlasným stanoviskem Odboru územního rozvoje MHMP č.j.:

MHMP 135926/2025, ze dne 27. 2. 2025, tak kladným vyjádřením IPR PRAHA č.j.: 12581/25, ze dne 13.11.2025.

Navrhovaná kombinace občanské a komerční vybavenosti v parteru a bydlení v nadzemních podlažích představuje:

- běžný a funkční městský typologický model,
- optimální využití území,
- nástroj k aktivaci veřejného prostoru,
- způsob, jak zvýšit bezpečnost, průchodnost a ekonomickou životaschopnost lokality.

Současné vymezení v Metropolitním plánu však tuto kombinaci vylučuje, a tím:

- popírá charakter modernistické struktury,
- neodůvodněně omezuje rozvoj území,
- znemožňuje vytváření polyfunkčních objektů, které plán jinak podporuje,
- odporuje zásadě kompaktizace městské zástavby, která je jedním z klíčových principů nové generace územního plánování.

A. Princip legitimního očekávání/Vydané souhlasné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 135926/2025 ze dne 27. 2. 2025 jednoznačně potvrdilo, že navrhovaný záměr výstavby polyfunkčního objektu, včetně bytové funkce, o 15 nadzemních podlažích je v souladu s urbanistickým a kompozičním charakterem dané lokality. IPR PRAHA vyjádřil souhlas se záměrem ve vyjádření č.j.: 12581/25, ze dne 13.11.2025.

Na základě tohoto kvalifikovaného a závazného aktu veřejné správy jsme v dobré víře investovali značné prostředky do další přípravy projektu a oprávněně nabyli legitimní očekávání, že příprava a povolení projektu budou probíhat v souladu s přijatými stanovisky. Postup projektanta a pořizovatele, který nyní bez jakéhokoli nového odborného podkladu či zdůvodnění svůj předchozí postoj popírá, je příkladem porušení principu legitimního očekávání. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. např. rozsudek č. j. 1 As 92/2010 - 104) je správní orgán vázán svými předchozími akty, pokud neexistují pádné a zákonné důvody pro změnu postoje. Pořizovatel Metropolitního plánu žádné takové důvody nepředkládá.

B. Provázanost na výškovou regulaci Zároveň kombinace funkčního vymezení a automaticky odvozené výškové regulace, viz část naší námítky č.II má kumulativně tyto účinky:

- eliminuje možnost realizace polyfunkčního objektu, který byl předchozími závaznými akty veřejné správy označen za urbanisticky přijatelný a přínosný,
- vede k přepjatému omezení rozvoje území, neboť uplatňuje dvojí regulaci (funkční a výškovou), která se vzájemně posiluje a nemá oporu v urbanistickém kontextu lokality,
- je v rozporu s principy kompaktizace, dostřednosti a polyfunkčnosti, které Metropolitní plán v závazné textové části deklaruje,
- odporuje charakteru modernistické struktury (typ 07), pro kterou je výšková variabilita základním definičním znakem.

Článek 98 (2) a) dále nařizuje, že ve stabilizovaných plochách je „nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby“.

„Stávající zástavba bloku“ a „okolní zástavba“, ke které je nutné přihlédnout, prokazatelně zahrnuje výškové objekty panelových bytových domů. Vymezení plochy stávající veřejné komerční vybavenosti a související výšková regulace dle článku 103 (3) k zástavbě nepřihlíží a neodvozuje se z ní, čímž přímo porušuje i Čl. 98 (2) a) Metropolitního plánu.

Zároveň se pořizovatel nemůže bránit odkazem na Článek 70 (1) (stabilizované území, kde se „nepředpokládá zásadní změna“). Jak jsme již uvedli, sám Odbor územního rozvoje MHMP ve svém Stanovisku náš 15podlažní polyfunkční záměr posoudil a závazně konstatoval, že “stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury” a “doplňuje stávající modernistickou strukturu dané lokality a respektuje její charakteristické zásady jejího prostorového uspořádání uvedené v ÚAP hl. m. Prahy. Stavební záměr vytváří podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení a polycentrický rozvoj, a zároveň revitalizuje stávající veřejná prostranství”.

Je tedy úředně potvrzeno, že náš záměr 15 NP s polyfunkčním využitím je správnou aplikací pravidel pro stabilizované modernistické území, zatímco vymezení plochy stávající veřejné vybavenosti – komerční vybavenost, kdy je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, v Metropolitním plánu je jejich přímým popřením, včetně popření koncepce dostřednosti.

C. Rozpor s vlastní veřejně deklarovanou koncepcí Návrh Metropolitního plánu není v rozporu pouze s naším legitimním očekáváním, ale i s vlastními veřejně prezentovanými principy a cíli pořizovatele.

Na oficiálních webových stránkách k Metropolitnímu plánu pořizovatel uvádí, že jedním z klíčových nástrojů je nová regulace kapacity a výšek. Doslova se zde píše, že: *„Pro vybrané lokality plán určuje tzv. hladinu věží – tedy místa, kde je možné umisťovat výškové budovy“*. Dále se uvádí, že tato regulace má *„stavební energii přenést tam, kde má smysl“* a že se posuzuje *„význam budovy jako lokální dominanty“*.

Náš záměr a naše dotčené pozemky jsou přitom příkladem přesně takové lokality, která má být dle této koncepce IPR určena pro umístění výškové polyfunkční budovy a veřejné vybavenosti.

Kontext dominant již existuje: Lokalita je již definována sousedními výškovými budovami Sídliště Kobylisy.

Odborné posouzení již proběhlo: Sám orgán územního plánování (Odbor územního rozvoje MHMP) již náš 15podlažní záměr posoudil a ve svém Stanovisku konstatoval, že navržený stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dále k záměru vydal kladné vyjádření také IPR PRAHA pod č.j. 12581/25, ze dne 13.11.2025.

Tento postup je v rozporu s deklarovanými principy pořizovatele. Aplikace Metropolitního plánu na naše pozemky tak působí nejednotně a je obtížně předvídatelná.

SOUHRNNÝ NÁVRH NA ÚPRAVU – PETITNa základě všech výše uvedených skutečností a právní argumentace navrhujeme, aby byl návrh Metropolitního plánu v dotčených částech upraven následovně:

1. V oblasti výškové regulace: Navrhujeme, aby byla v grafické části plánu (výkres Z 02) pro pozemky parc. parcely č. 2576, 2579 a 2580 v k. ú. Kobylisy zrušena plošná regulace 2 NP a nahrazena individuální regulací, která umožní umístění polyfunkčního objektu s výškovou dominantou o maximálně 15 nadzemních podlažích, v souladu s urbanistickými závěry již vydaného souhlasného závazného stanoviska Odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 135926/2025 ze dne 27. 2. 2025.

2. V oblasti vymezení plochy stávající veřejné vybavenosti – komerční vybavenost: Navrhujeme, aby byla plocha v Metropolitním plánu (výkres Z 02) převedena z plochy stávající komerční vybavenosti na polyfunkční zastavitelnou plochu, která umožňuje kombinaci občanské a komerční vybavenosti v parteru a bytové

funkce v nadzemních podlažích. Funkční vymezení by mělo výslovně umožnit polyfunkční objekt s hlavní vybaveností orientovanou do veřejného prostoru a s rezidenční funkcí, která zajistí efektivní využití území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace

vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření

požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030984

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2253

Podatel | **Martin Smékal**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT2OM

Identifikátor podání Portálu Pražana | uphryd5n

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 - Astrid Garden - není veřejný areál

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu

Holešovice

Odůvodnění

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030987

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2254

Podatel | **ACS Praha 7, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IJL

Identifikátor podání Portálu Pražana | uq5gtjjq

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rekreační plocha sportu - uvedení plochy do souladu s faktickým i právním stavem

Vyjádření

Navrhujeme ustoupení rekreační plochy sportu a tím uvedení do souladu plochy sportu s faktickým i plánovaným stavem.

Odůvodnění

Vyznačená část rekreační plochy se nachází na pozemku parc.č. 773/67, který je v majetku SVJ Argentinská 1624 a není součástí sportovního areálu TJ Lokomotiva Praha. Příslušné pozemky jsou fakticky součástí komunikací kolem objektu SVJ a nejsou sportovně využívány. Příslušná fakta dokládáme výpisy z katastru nemovitostí a žádáme o uvedení rozsahu plochy do souladu s faktickým i právním stavem a to zejména s ohledem na právní jistotu, např. s ohledem na možnosti rozvoje sportovní činnosti v rámci rekreační plochy bez zahrnutí zcela nesouvisejícího subjektu SVJ.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030991

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2255

Podatel | **ČECHOVÁ KVĚTOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QFL

Identifikátor podání Portálu Pražana | urkwackj

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Já, podatel, jako spoluvlastník bytové jednotky č. 1439/8, pozemku parc. č. 1502/225 a spoluvlastník pozemků 1502/153, které bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637, **vznáším námítku k návrhu ÚPn.**

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu v ploše s způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“. Nesouhlasím s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné z níže popsanych důvodů:

Odůvodnění

1. Snížení hodnoty bytu

Při koupi bytu jsem vycházela z veřejně dostupných dokumentů, které garantovaly, že sousední pozemky zůstanou zelení s ochrannou a bariérovou funkcí. Navrhovaná změna územního plánu toto očekávání zásadně porušuje, což vede ke ztrátě výhledu do zeleně, zhoršení kvality bydlení (hluk, prach, doprava) a výraznému snížení tržní hodnoty bytu i předzahrádky. Předzahrádka navíc ztrácí svou hodnotu jako klidné místo navazující na přírodní svah.

2. Ztráta soukromí, pohody bydlení a oslunění předzahrádky a bytu

Intenzivní zástavba v těsné blízkosti bytu a předzahrádky povede ke ztrátě soukromí, omezení přístupu denního světla, zvýšení dopravní a parkovací zátěže, nárůstu hluku během výstavby i provozu a celkovému zhoršení bezpečnosti chodců. Takové změny jsou

v rozporu s požadavkem na příznivé životní prostředí a pohodu bydlení.

3. Možné problémy s nestabilitou umělého valu a souvisejícím ohrožením stavby

Dům je postaven na uměle vytvořeném valu, který se stále dotvarovává. Jakékoliv zásahy do svahu, zejména zemní práce spojené s novou zástavbou, mohou ohrozit stabilitu valu, statiku domu, oplocení i bezpečnost osob. Území je svažité a nevhodné pro další stavební zásahy, což představuje reálné riziko pro stávající obyvatele.

4. Zničení ochranné, hygienické a hlukové funkce zeleně

Stávající izolační zeleň a svažitý terén plní důležitou roli jako hluková bariéra, filtruje prach a škodliviny z dopravy a vytváří vizuální ochranu mezi rušnou ulicí a obytným prostředím. Zástavba povede k odstranění těchto funkcí, zvýšení hlukové a emisní zátěže, zhoršení kvality ovzduší, narušení mikroklimatu a snížení retenční schopnosti svahu, což je v rozporu s principy ochrany obytného prostředí.

Část zeleně v okolí domů byla zároveň vysázena na základě dohody s městskou částí s jasným záměrem podpořit stávající izolační zeleň a zeleň městskou krajinnou. Do této výsadby byly investovány nemalé finanční prostředky s cílem zvýšit estetickou hodnotu okolí, doplnit původní zeleň a zajistit, aby plnila svou ochrannou a rekreační funkci v souladu s potřebami obyvatel. Navrhovaná změna územního plánu by znamenala znehodnocení těchto investic i úsilí, vedla by ke zničení pečlivě budované zeleně a zásadně by narušila charakter a kvalitu veřejného prostoru.

5. Ztráta rekreační a estetické hodnoty území

Zeleň v okolí domů a na předzahrádkách slouží nejen jako izolační prvek, ale také jako místo pro rekreaci, odpočinek a setkávání obyvatel. Její ztráta povede ke snížení kvality života a omezení možností trávení volného času v přírodě. Výrazná změna krajinného rázu negativně ovlivní estetickou hodnotu celé lokality.

6. Negativní ekologické důsledky

Výstavba by znamenala zničení hnízdních a úkrytových stanovišť pro chráněné druhy i další živočichy, přerušení zeleného koridoru a narušení prostupnosti území pro faunu. Svah pod předzahrádkou je dlouhodobě domovem bohaté hmyzí fauny, ptactva i drobných savců. Navrhovaná změna územního plánu tyto ekologické funkce zcela ignoruje a ohrožuje biodiverzitu lokality. Zastavěním zelených ploch zároveň dojde ke snížení schopnosti území vsakovat dešťovou vodu, což může vést k rychlejšímu odtoku vody a erozi svahu.

7. Dopad na dopravní infrastrukturu a bezpečnost

Nová výstavba povede k nárůstu počtu obyvatel a tím i zvýšenému provozu na již nyní vytížené ulici. To může způsobit dopravní zácpy, zhoršení plynulosti dopravy a zvýšení rizika dopravních nehod v okolí obytné zóny. Zároveň se zvýší riziko pro stávající obyvatele jako chodce pohybující se v této obytné zóně.

8. Nedostatečná kapacita občanské vybavenosti

Příliv nových obyvatel zatíží místní školy, školky, zdravotnická zařízení a další služby, které už nyní mohou být na hranici své kapacity. Nedostatek parkovacích míst povede k dalšímu zatížení okolních ulic a zhoršení životních podmínek stávajících obyvatel.

9. Další negativní dopady

V území může docházet k dalším rozvojovým záměrům, které v součtu s navrhovanou změnou mohou mít mnohem větší negativní dopad, než je aktuálně řešen.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby předmětné pozemky nebyly v Územním plánu hl. m. Prahy změněny na rozvojovou plochu s navrhovanými koeficienty zastavění a podlažnosti, ale aby byl zachován jejich stávající charakter Izolační zeleně/zeleně městské krajinné.

Zároveň požaduji, aby byla tato námitka řádně vypořádána a odůvodnění bylo v plném rozsahu zveřejněno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému,

kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP

odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030993

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2257

Podatel | **Terminál Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | usy25jce

Lokalita | 023, 064

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. - Výšková regulace

Vyjádření

Navrhujeme, aby byla upravena výšková regulace v hlavním výkrese MP v části území, konkrétně ve středu transformační lokality, dle přiloženého schématu. Ve dvou vymezených čtvercích navrhujeme zvýšení rozmezí podlažnosti 6 na rozmezí podlažnosti 8. Ve dvou navazujících čtvercích navrhujeme rozšíření hladiny věží 8(10).

Odůvodnění

Výšková regulace, kterou stanovuje MP v několika místech snižuje dohodnutý potenciál území za předpokladu rovnoměrné redistribuce kapacit s přiměřenou měrou volnosti pro zpracování projektů jednotlivých domů. Ve vymezených čtvercích s rozmezím podlažnosti 6 umožňuje realizaci staveb s limitem přibližně 20 metrů po úroveň hlavní římsy. Dohodnutá podrobnější regulace v morfologicky různorodém území v místech výškových zlomů stanovuje výškovou hladinu s limitem 31 m ve vztahu ke spodní úrovni a výškovou hladinu s limitem 26 m v horní úrovni. Cílem regulace je nastavení přibližně stejně vysoké a však různorodé střešní krajiny. Výšková regulace ve zbývajících částech transformační lokality toto uspořádání reflektuje. Přísnější regulací ve středu území tedy může vzniknout vizuální proláklina se převýšenými hranami po svém okolí, které na sebe budou strhávat při pohledu z vyhlídkových bodů v okolí. Součástí diskuze o podobě území byla rozsáhle řešena i problematika umístění drobných lokálních dominant na specifických místech v území. V rámci regulačního výkresu byla tato dohoda stvrzena umístěním specifického symbolu (drobná dominanta nad stanovenou výškovou hladinou) nebo vyšší výškovou hladinou pro daný blok. Metodika metropolitního plánu tento regulativ neumožňuje implementovat nad rámec křížení stabilizovaných městských os. Navrhujeme proto rozšíření plochy se stanovenou hladinou věží

a úpravou parametrů, která cílový charakter potvrdí. Žádáme o zvýšení maximální výšky věží ve stanovené hladině věží z 29 na 37 m. Pro cílový charakter území postačí snížení tohoto podílu zástavby z nyní požadovaných 75 % na 15 %

.Výšková regulace území dle Metropolitního plánu a dříve uzavřených dohod mezi investorem a zástupci města byla navzájem v souladu. Výšková regulace dvou čtverců ve středu lokality bude změněna z 6 NP na 8 NP. Ve východní části řešeného území bude rozšířena stanovená hladina věží. Dílčí požadavek na maximální výšku v hladině věží bude navýšen z 29 m na 37 m, zároveň bude snížen limit pro podíl zástavby, pro které je možné uplatnit hladinu věží ze 75 % na 15 %. Řešení umožní vyšší flexibilitu v rámci řešení a vytvoří jednolitou výškovou regulaci v pohledově exponovaném území, kde umožní realizovat drobné nárožní dominanty v dříve projednaných a schválených místech. Pro uvedení do souladu s dohodnutou regulací území by stačilo zvýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 7, takovou ale Metropolitní plán nezná a neuplatňuje, proto je potřeba upravit rozmezí podlažnosti na hodnotu 8. Upozorňujeme k tomu, že dohodnutá regulace území Florence používá kvůli specifčnosti území regulaci po římsu jako celkovou maximální výšku (včetně případného ustupujícího podlaží). K tomu je třeba přihlédnout při stanovování regulace metropolitního plánu v souladu s regulací dle plánovací smlouvy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Požadavek navýšení je v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu. Výšková regulace byla v předchozích fázích pořizování MPP dohodnuta s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury. Na základě zpracování změn platného ÚP SÚ bylo toto téma znovu diskutováno v součinnosti a výsledný upravený návrh výškové regulace odpovídá požadavku Ministerstva kultury.

Dva východní čtverce s výškovou regulací 6 RNP nejsou měněnou částí návrhu MPP - nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání řešeno.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030994

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2257

Podatel | **Terminál Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | usy25jce

Lokalita | 64

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka II. - Hladina věží

Vyjádření

Navrhujeme, aby byly upraveny parametry pro maximální výšku v hladině věží stanovené v krycím listu lokality. Navrhujeme zvýšení limitu z 29 metrů na 37 metrů. Zároveň navrhujeme snížení podílu zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží ze 75 % na 15 %

Odůvodnění

Výšková regulace, kterou stanovuje MP v několika místech snižuje dohodnutý potenciál území za předpokladu rovnoměrné redistribuce kapacit s přiměřenou měrou volnosti pro zpracování projektů jednotlivých domů. Ve vymezených čtvercích s rozmezím podlažnosti 6 umožňuje realizaci staveb s limitem přibližně 20 metrů po úroveň hlavní římsy. Dohodnutá podrobnější regulace v morfologicky různorodém území v místech výškových zlomů stanovuje výškovou hladinu s limitem 31 m ve vztahu ke spodní úrovni a výškovou hladinu s limitem 26 m v horní úrovni. Cílem regulace je nastavení přibližně stejně vysoké a však různorodé střešní krajiny. Výšková regulace ve zbývajících částech transformační lokality toto uspořádání reflektuje. Přísnější regulací ve středu území tedy může vzniknout vizuální proláklina se převýšenými hranami po svém okolí, které na sebe budou strhávat při pohledu z vyhlídkových bodů v okolí. Součástí diskuze o podobě území byla rozsáhle řešena i problematika umístění drobných lokálních dominant na specifických místech v území. V rámci regulačního výkresu byla tato dohoda stvrzena umístěním specifického symbolu (drobná dominanta nad stanovenou výškovou hladinu) nebo vyšší výškovou hladinou pro daný blok. Metodika metropolitního plánu tento regulativ neumožňuje implementovat nad rámec křížení stabilizovaných městských os. Navrhujeme proto rozšíření plochy se stanovenou hladinou věží a úpravou parametrů, která cílový charakter potvrdí. Žádáme o zvýšení maximální výšky věží ve stanovené hladině věží z 29 na 37

m. Pro cílový charakter území postačí snížení tohoto podílu zástavby z nyní požadovaných 75 % na 15 %.

Výšková regulace území dle Metropolitního plánu a dříve uzavřených dohod mezi investorem a zástupci města byla navzájem v souladu. Výšková regulace dvou čtverců ve středu lokality bude změněna z 6 NP na 8 NP. Ve východní části řešeného území bude rozšířena stanovená hladina věží. Dílčí požadavek na maximální výšku v hladině věží bude navýšen z 29 m na 37 m, zároveň bude snížen limit pro podíl zástavby, pro které je možné uplatnit hladinu věží ze 75 % na 15 %. Řešení umožní vyšší flexibilitu v rámci řešení a vytvoří jednotnou výškovou regulaci v pohledově exponovaném území, kde umožní realizovat drobné nárožní dominanty v dříve projednaných a schválených místech. Pro uvedení do souladu s dohodnutou regulací území by stačilo zvýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 7, takovou ale Metropolitní plán nezná a neuplatňuje, proto je potřeba upravit rozmezí podlažnosti na hodnotu 8. Upozorňujeme k tomu, že dohodnutá regulace území Florence používá kvůli specifčnosti území regulaci po římsu jako celkovou maximální výšku (včetně případného ustupujícího podlaží). K tomu je třeba přihlédnout při stanovování regulace metropolitního plánu v souladu s regulací dle plánovací smlouvy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Není možné vyhovět. Limit 29 metrů byl dohodnut s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury. Snížení podílu, pro který je stanovena hladina věží, není vhodný z důvodu zajištění prostorové flexibility, snížení by vedlo k přílišnému omezení.

Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Návrh MPP pro potřeby stanovení výškové regulace vytvořil rastr čtvercových ploch o délce hrany 100 m (plochy výškové regulace), kterým je přiřazeno rozmezí podlažnosti. Rozmezí podlažnosti se v tomto ortogonálním čtvercovém rastru stanovuje na celém území města a je ve výkresech Z02 a Z03 vyjádřeno číselně uprostřed daného čtverce. Výšková regulace není stanovena osamoceně — je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové

plochy. Plocha v rastru 100 × 100 m je zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku reprezentující zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města. Koncepce výškové regulace města je popsána v čl. 18 a regulace výšek v čl. 97 až 105 textové části návrhu MPP. Dále podrobněji viz příloha P.175.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3030995

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2257

Podatel | **Terminál Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | usy25jce

Lokalita | 64

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka III. - HPPref

Vyjádření

Navrhujeme, aby bylo upraveno schéma pro stanovení HPPref v krycím listu podmínek dle přiloženého schématu.

Odůvodnění

Výchozí hodnoty pro porovnání kapacit územního vycházejí z funkčního uspořádání ÚP před schválením změn 3790-00 a 3791-00, ale nerespektují celoměstskou změnu 2832/00 upravující regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. Oddíl 3, odstavec 3b, bod 6 textové části výroku popisuje, jakým způsobem se v územním plánu fixují dopravní stavby na konstrukcích a jaké funkční využití se předpokládá v úrovni terénu. V ploše S2 Wilsonovy ulice na konstrukcích by ve schématu měly být uváděny hodnoty navazujících shodných ploch.

Vymezení plochy podmíněné plánovací smlouvou bude upraveno dle hranice ploch dle již dříve uzavřených plánovacích smluv č. PLA/34/07/000319/2025 a č. PLA/34/07/000317/2025. **Schéma pro stanovení HPPref bude upraveno v místech stávající plochy S2 na hodnoty přilehlých funkčních ploch SMJ (2,8) a DU (0,0) na základě metodiky platné změny Z2832/00.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle stávající praxe bylo "čerpání" koeficientu pod konstrukcí interpretací v rovině podmíněčné přípustnosti. S ohledem na zcela

jinou koncepci řešení dopravní infrastruktury ve vztahu k urbánní struktuře se tato praxe nedá interpretovat jako právně nároková.

HPPref není doslovným překlopením platného plánu. Jedná se o interpretaci právního stavu, který byl však upraven na základě jednotné metodiky převodu kapacity ploch, která je dále vysvětlena v kapitole 9 textové části odůvodnění, k článku 160. V rámci toho došlo k dílčímu navýšení kapacity, „čerpání“ pod konstrukcí ve stávající praxi nikdy nebylo řešeno v rámci samotné funkční plochy infrastruktury, ale jednalo se o doplnění kapacity pro záměr v běžné zastavitelné funkční ploše, ta byla MPP zhodnocena.

Návrh MPP naopak pracuje vrstevnatě a výstavbu nad/pod konstrukcí metodicky využívá. Takováto řešení však vyžadují pokročilou technickou koordinaci s vlastníkem dopravní stavby, kterou je z pravidla město. Uzavření plánovací smlouvy, jejímž předmětem je i koordinace staveb mezi stavebníkem a samosprávou, je tedy ve veřejném zájmu i s ohledem na koordinaci území a zajištění celkové kvality vystavěného prostředí. Dané omezení podmíněností je tedy žádoucí a účelné.

Referenční hladina HPPref, resp. koeficienty KPPref, byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, a to na základě úplného znění účinného k momentu uzavření vstupních dat v lednu 2025 pro zpracování návrhu MPP pro účely opakovaného veřejného projednání. Změny ÚP SÚ přijaté mezi tímto datem a datem vydání Metropolitního plánu byly vždy samosprávou verifikovány a revidovány optikou Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a na základě vymezení podmíněnosti plánovací smlouvou v návrhu MPP. V případě, že změna ÚP SÚ probíhala v ploše podmíněné, byla vždy plánovací smlouva vyžadována. Tato plánovací smlouva tak již předjímá stav po schválení MPP a v důsledku toho nedochází k dodatečnému zatížení stavebníka v předmětném území, neboť podmínka je v daném čase již splněna. Toto řešení pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili s ohledem na procesní a časovou náročnost díla nového územního plánu jako adekvátní a optimální řešení přechodu mezi dvěma odlišnými právními stavy a územními plány. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Právní stav koeficientů KPP dle ÚP SÚ byl převeden na hodnoty referenčního koeficientu KPPref jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a návrhem MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného

přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. V případech, kdy v ÚP SÚ není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využit tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Námítka

ID 3030996

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2257

Podatel | **Terminál Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | usy25jce

Lokalita | 64

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka IV. - Plánovací smlouva

Vyjádření

Navrhujeme, aby byly upraveny požadavky na obsah plánovací smlouvy nad rámec základních požadavků MP uvedené v krycím listu podmíněností. Bod 1) navrhujeme formulovat následujícím způsobem: „1) závazek stavebníka dodržet požadavky stanovené Ministerstvem kultury ČR v rámci urbanistické studie s regulačními prvky - Florenc 21: Principy rozvoje a regulace území, zpracovatel UNIT architekti + A69 architekti + Marko & Placemakers, verze 03-2023, garantující hmotovou přiměřenost zástavby ve vztahu k nejbližšímu okolí i širším vztahům v rámci Památkové rezervace v hl. m. Praze i Památkové zóny Karlín včetně návazností uliční sítě a veřejných prostranství, kterou byly prověřeny možnosti využití daného území.“.

Odůvodnění

V krycím listu podmíněností je uváděn seznam závazných dokumentů. Tyto dokumenty jsou navzájem provázány a řazeny hierarchicky. Regulační výkres je nedílnou součástí dokumentu Principy rozvoje a regulace území. Řezy A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F' slouží jako ilustrace naplnění regulace při maximálním využití kapacit dle projednávaných změn územního plánu (3790-00 a 3791-00) při zachování všech principů nadřazeného dokumentu. Řezy zobrazují závazné výškové hladiny (z regulačního výkresu) a nezávazné urbanistické naplnění regulace, které mělo být předmětem detailního prověření prostřednictvím architektonických soutěží. Zároveň obsahují grafickou ilustraci výškové regulace v té době aktuální verzi metropolitního plánu. Jsou tedy v tomto již neaktuální a překonané a hrozí chaotický výklad regulace. Domníváme se, že žádný územní plán nemůže ve své závazné části odkazovat na dokument se zobrazením projednáním překonané

předchozí verze sebe sama. To je v rozporu s logikou pořízení územního plánu a postupu jeho projednání.

Požadavky plánovací smlouvy budou zjednodušeny a v bodě 1) bude uváděn pouze závazný dokument Florenc 21: Principy rozvoje a regulace území. Další zmiňované dokumenty vycházejí z tohoto dokumentu a jsou zbytné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Materiál "Řezy A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F'", jakkoliv se jednalo o ilustrativní podklad, byl nástrojem odsouhlaseným Ministerstvem kultury v rámci dohodovacího jednání jak k příslušné změně územního plánu, tak MPP. Pořizovatel je povinen tento podklad v rámci podmínek ponechat.

Námítka

ID 3030997

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2257

Podatel | **Terminál Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | usy25jce

Lokalita | 023, 750, 767, 064, 006, 300, 021, 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka V. - Koridor Metro S

Vyjádření

Navrhujeme, aby bylo upraveno vymezení koridoru pro železniční trať Metro S Vršovice – Florenc [630/-/63] dle přiloženého schématu.

Odůvodnění

Oproti předchozí variantě MP z roku 2022 došlo k výraznému plošnému nárůstu vymezení koridoru dopravních staveb, které značně limitují jakoukoliv realizaci v tomto prostoru. Jedná se zejména o rozšíření plochy pro realizaci Metra S. Plocha mimo samotný široký koridor železničního tubusu, jehož umístění bylo detailně prověřováno a s ohledem na okrajové podmínky napojení na stávající trať již zafixováno, může být etapizačně realizovatelná. Plocha vymezená pro modernizaci trati Praha-Masarykovo nádraží – Praha-Libeň/Praha-Vysočany, která je již z velké části realizovaná, je naddimenzovaná a limituje rozvoj území. Rozšíření oproti předchozí verzi Metropolitního plánu je těžko pochopitelné s ohledem na fakt, že mezi tím došlo k zpřesnění a zafixování poměrně přesné polohy jednotlivých staveb v rámci studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha. V rámci vyvážení ochrany veřejného a soukromého zájmu by tedy mělo naopak dojít ke zúžení koridorů dle aktuálního stupně stavu podkladových dokumentací.

Koridory dopravní infrastruktury budou redukovány na plochu, která je nutná pro realizaci těchto staveb a nebude výrazně limitovat případnou etapizační realizaci dílčích částí rozvojového území Florenc21. Plocha pro modernizaci železniční trati 630/-/16 nebude zasahovat do transformační plochy 411/064/2311, plocha pro realizaci železniční trati 630/-/63 bude v území zredukována na koridor stejné šířky jako v navazujících částech.

Vzhledem ke skutečnosti, že tyto naše návrhy odrážejí dlouhodobou shodu mezi naší společností a orgány veřejné správy (a to včetně hlavního města Prahy) ohledně optimální urbanistické a architektonické podoby lokality Florenc21, která mimo jiné vychází z vysoce kvalitních návrhů vybraných v mezinárodních soutěžích, pevně věříme, že této připomínce bude vyhověno a Metropolitní plán bude upraven, jak je navrženo výše.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje koridory pro železniční dopravu formou překryvné plochy, která umožňuje určitou flexibilitu pro hledání dohod v území. Koridory jsou vymezeny v rozsahu, který chrání prostor pro umístění, výstavbu a provoz staveb. Připomínkované koridory jsou vymezeny v rozsahu odpovídajícím studii proveditelnosti ŽUP a je možné je při koordinaci s projekty železnice využívat i jiným způsobem než pro železnici. Přesné vedení trati je předmětem navazujících řízení. Projekt výstavby nové čtvrti Florenc 21 není v rozporu s vymezenými koridory železniční dopravy.

Návrh ploch a koridorů v MPP vychází z ploch a koridorů vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZÚR. Soulad návrhu MPP s nadřazenou územně plánovací dokumentací je popsán v kapitole 2 a soulad s cíli a úkoly územního plánování je popsán v kapitole 3 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030998

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2257

Podatel | **Terminál Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | usy25jce

Lokalita | 023, 064, 751

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka VI. - Koridor tratě 630/-/16

Vyjádření

Navrhujeme, aby bylo upraveno vymezení koridoru pro železniční trať Praha-Masarykovo nádraží – Praha-Libeň / Praha-Vysočany [630/-/16] dle přiloženého schématu

Odůvodnění

Oproti předchozí variantě MP z roku 2022 došlo k výraznému plošnému nárůstu vymezení koridoru dopravních staveb, které značně limitují jakoukoliv realizaci v tomto prostoru. Jedná se zejména o rozšíření plochy pro realizaci Metra S. Plocha mimo samotný široký koridor železničního tubusu, jehož umístění bylo detailně prověřováno a s ohledem na okrajové podmínky napojení na stávající trať již zafixováno, může být etapizačně realizovatelná. Plocha vymezená pro modernizaci trati Praha-Masarykovo nádraží – Praha-Libeň/Praha-Vysočany, která je již z velké části realizovaná, je naddimenzovaná a limituje rozvoj území. Rozšíření oproti předchozí verzi Metropolitního plánu je těžko pochopitelné s ohledem na fakt, že mezi tím došlo k zpřesnění a zafixování poměrně přesné polohy jednotlivých staveb v rámci studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha. V rámci vyvážení ochrany veřejného a soukromého zájmu by tedy mělo naopak dojít ke zúžení koridorů dle aktuálního stupně stavu podkladových dokumentací.

Koridory dopravní infrastruktury budou redukovány na plochu, která je nutná pro realizaci těchto staveb a nebude výrazně limitovat případnou etapizační realizaci dílčích částí rozvojového území Florenc21. Plocha pro modernizaci železniční trati 630/-/16 nebude zasahovat do transformační plochy 411/064/2311, plocha pro realizaci železniční trati 630/-/63 bude v území zredukována na koridor stejné šířky jako v navazujících částech.

Vzhledem ke skutečnosti, že tyto naše návrhy odrážejí dlouhodobou shodu mezi naší společností a orgány veřejné správy (a to včetně hlavního města Prahy) ohledně optimální urbanistické a architektonické podoby lokality Florenc21, která mimo jiné vychází z vysoce kvalitních návrhů vybraných v mezinárodních soutěžích, pevně věříme, že této připomínce bude vyhověno a Metropolitní plán bude upraven, jak je navrženo výše.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje koridory pro železniční dopravu formou překryvné plochy, která umožňuje určitou flexibilitu pro hledání dohod v území. Koridory jsou vymezeny v rozsahu, který chrání prostor pro umístění, výstavbu a provoz staveb. Připomínkované koridory jsou vymezeny v rozsahu odpovídajícím studii proveditelnosti ŽUP a je možné je při koordinaci s projekty železnice využívat i jiným způsobem než pro železnici. Přesné vedení trati je předmětem navazujících řízení. Projekt výstavby nové čtvrti Florenc 21 není v rozporu s vymezenými koridory železniční dopravy.

Návrh ploch a koridorů v MPP vychází z ploch a koridorů vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZÚR. Soulad návrhu MPP s nadřazenou územně plánovací dokumentací je popsán v kapitole 2 a soulad s cíli a úkoly územního plánování je popsán v kapitole 3 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3030999

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2258

Podatel | **ŠAFRÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C5P

Identifikátor podání Portálu Pražana | ut9ckwj8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitky proti návrhu metropolitního plánu

Vyjádření

Námitky proti grafické části, textové části i krycím listům. Mé vlastnictví dotčených nemovitostí si jako správní úřad ověřte z veřejného rejstříku - katastru nemovitostí. V aplikaci nejdu vkládat přílohy - námitky jsem proto podal do datové schránky Magistrátu hl. m Prahy - datovou zprávou **ID : 1615200222 a ID 1615203485**

Odůvodnění

Námitky proti grafické části, textové části i krycím listům. Mé vlastnictví dotčených nemovitostí si jako správní úřad ověřte z veřejného rejstříku - katastru nemovitostí. V aplikaci nejdu vkládat přílohy - námitky jsem proto podal do datové schránky Magistrátu hl. m Prahy - datovou zprávou **ID : 1615200222 a ID 1615203485**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Námitky jsou evidovány v podání PID MHMPXPR04K4X, v rámci kterého jsou uvedena i příslušná vypořádání.

Námítka

ID 3032972

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2258

Podatel | **ŠAFRÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04K4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 323gwc7f

Lokalita | 178

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Propojení na metro Letňany

Vyjádření

Podatel zásadně nesouhlasí s tím, aby cílovým charakterem lokality bylo dopravní propojení ulice Polaneckého směrem na metro Letňany. Podatel se domáhá výslovného vyloučení dopravního propojení Polaneckého směrem k metru Letňany. Podatel požaduje, aby návrh jednoznačně stanovil: Rozvojová plocha 413/178/2102 bude dopravně obsluhována výhradně z ulice Polaneckého.

Odůvodnění**A) Prokazatelné hygienické a environmentální překážky**

V Závěru zjišťovacího řízení EIA (12. 3. 2013, č.j. S-MHMP-1211973/2012/OZP/VI/ EIA/827-2/Vč) bylo jednoznačně konstatováno, že takové řešení je z hygienických důvodů nepřípustné. Není zřejmé, na základě jakých nových podkladů nebo změněných podmínek dospěl pořizovatel návrhu k opačnému závěru.

B) Nepřiměřené zatížení stávající obytné struktury

Propojení by znamenalo:

- zásadní zvýšení hlukové a imisní zátěže obyvatel stávajících Kbeliček,
- znehodnocení parku Aerovka a plánované Via Sancta,
- ohrožení provozu Letiště Letňany (ochranná pásma),
- negativní dopad na EVL Natura 2000, která by byla obklopena dopravní infrastrukturou.

C) Navrhované řešení je nadbytečné

Dopravní propojení je již systémově zajištěno:

- novou komunikací 610/-/36 napojující Polaneckého na metro Letňany ze severu,
- ulicí Mladoboleslavskou z jihu.

Záměr propojení ze západu je proto kapacitně nereálný, urbanisticky nevhodný a funkčně duplicitní.

D) Soulad s pravomocně vedenými řízeními

Územní řízení pod sp. zn. S MCP09/017917/2018/OVÚR/JR výslovně počítá s obslužností rozvojové plochy pouze z ulice Polaneckého.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Propojení ulice Polaneckého směr metro Letňany bylo z cílového charakteru v rámci veřejného projednání návrhu MPP vypuštěno.

Námítka

ID 3032973

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2258

Podatel | **ŠAFRÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04K4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 323gwc7f

Lokalita | 178, 597, 080

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Transformační plocha

Vyjádření

Neodůvodněné vymezení transformační plochy 411/178/2107 (v návrhu zveřejněném v r. 2022 označováno jako 411/178/2251) na území dlouhodobě koncipovaném jako zeleň městská a krajinná. Podatel zásadně nesouhlasí s transformací plochy o výměře 15 841 m² na pozemcích parc. č. 1917/6, 1914, 1915/1, 1892 a okolí, která má být v návrhu změněna ze stabilizované městské zeleně na transformační plochu. Podatel se domáhá zrušení transformační plochy 411/178/2107 a zachování plochy městské zeleně.

Odůvodnění

A) Dlouhodobý koncepční rámec

Toto území tvoří klíčový zelený pás navazující na Letňansko-kbelský lesopark, který:

- historicky odděluje obytnou zástavbu od průmyslové,
- plní roli hlukové a imisní bariéry,
- je významnou vegetační strukturou regulující teplotu, vlhkost a prašnost v území,
- podporuje retenci vody a ekostabilitu území.

B) Opakované zamítnutí změn územního plánu

V minulosti bylo na tomto místě opakovaně žádané převedení plochy na zastavitelnou – všechny návrhy byly konzistentně zamítnuty Radou i Zastupitelstvem hl. m. Prahy, což potvrzuje dlouhodobě deklarovaný veřejný zájem na zachování zeleně.

C) Rozpor s nadřazenými dokumenty

Vymezení transformační plochy je v rozporu zejména s:

- Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy,
- Zadáním Metropolitního plánu,

- Programem zlepšování kvality ovzduší Aglomerace Praha (2016),
- Strategií adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu,
- judikaturou NSS, dle níž nelze v územích s překročenými limity navyšovat zátěž.

D) Návrh řešení

Podatel navrhuje ponechat plochu v režimu:

- nezastavitelné stabilizované zeleně,
- se strukturou parkového areálu / parkového prostranství / parkového lesa,
- určeného pro rekreační nebo přírodní využití.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava v zastavitelnosti ani využití plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel sděluje následující:

Požadavek na povinné zpracování „ekologické studie“ pro jakékoli budoucí změny v území nelze zpracovat, neboť stavební zákon takový nástroj ekologické studie nezná. Územní plán může v odůvodněných případech stanovit podmínku zpracování územní studie, nikoliv však obecnou povinnost zpracování blíže neurčené studie. MPP však nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie [114], více viz kapitola 9 odůvodnění. Vlastníci sousedních pozemků mohou být účastníci řízení v navazujících procesech povolování záměru, požadavek je pod podrobnost ÚP. Specifický charakter jednotlivých území je zohledněn vymezením jednotlivých lokalit s jejich cílovým charakterem.

Sysel se již bohužel v lokalitě Letňanského letiště nenachází a lokalita jeho ochrany byla zrušena.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své

budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032971

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2258

Podatel | **ŠAFRÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04K4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 323gwc7f

Lokalita | 178, 597, 598, 599, 921, 080, 230

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Vymezení lokality Kbeličky

Vyjádření

Nevhodné sloučení dvou charakterově zcela odlišných území do jediné lokality 178/Kbeličky. Podatel se domáhá oddělení lokality 178/Kbeličky na dvě samostatné části.

Odůvodnění

Podatel namítá, že vymezení jediné rozsáhlé lokality 178/Kbeličky je konceptuálně nesprávné, neboť zahrnuje území se zcela odlišnou morfologií, urbanistickými hodnotami, způsobem zástavby i plánovanou funkcí.

A) Stávající „Kbeličky“ – stabilizovaná obytná struktura s nízkou hustotou

Tato část je tvořena převážně historickou, řídko osídlenou zástavbou z 30. let minulého století, jasně vymezenou ulicemi Košařova-Hůlkova-Všejanská. Jedná se o homogenní, dlouhodobě ustálené a funkčně stabilní území, které splňuje kritéria stabilizované plochy podle metodiky územního plánování. Označení části této lokality jako transformační plochy je věcně neopodstatněné.

B) Navrhovaná rozvojová oblast „Nové Kbeličky“

Území východně od ulice Hůlkova až k ulici Polaneckého (rozvojová plocha 413/178/2102 o rozloze 191 839 m²) je naopak územím se zcela jiným potenciálem – jedná se o rozvojovou plochu určenou pro novou bytovou výstavbu, která podle stávajících záměrů (EIA: PHA812, PHA827, PHA949) počítá s umístěním cca 3 000 nových obyvatel, tj. téměř patnáctinásobkem současného počtu obyvatel stávajících Kbeliček.

C) Důsledky nesprávného spojení

Sloučením dvou takto odlišných lokalit do jednoho celku vzniká urbanisticky chybná a regulačně nečitelná jednotka, která:

- brání přiměřené ochraně hodnot stávající stabilizované zástavby,
- znemožňuje cílené nastavení regulativů pro rozvojovou část,
- nepřiměřeně paušalizuje území a vede k nesprávné klasifikaci jako „heterogenní struktura“.

D) Návrh řešení

Podatel proto navrhuje, aby byla lokalita 178/Kbeličky oddělena na dvě samostatné lokality, a to:

- 1 – Stávající Kbeličky – stabilizovaná struktura zahradního města,
- 2 – Nové Kbeličky (rozvojová plocha 413/178/2102) – rozvojové území s odpovídající regulací.

Toto rozdělení zvyšuje přehlednost, funkční přesnost i právní jistotu dotčených vlastníků, a zejména umožní oddělený soudní přezkum, který podatel zvažuje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, v místě dané lokality 178 / Kbeličky, byla úprava hranice lokality v její jihovýchodní části a další korekce lokálního charakteru (zejména úprava výškové regulace, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava rozsahu transformačních ploch), která zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na rozdělení dané lokality na dvě samostatné části - lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že rozdělení na lokality a vymezení lokalit MPP je uvedeno a vysvětleno v textové části MPP.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032974

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2258

Podatel | **ŠAFRÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04K4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 323gwc7f

Lokalita | 178

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Vymezení plochy zahradního města

Vyjádření

Podatel se domáhá prohlášení stávajících Kbeliček (část vymezená ulicemi Košařova-Hůlkova-Všejsanská) za stabilizovanou plochu zahradního města.

Odůvodnění

Podatel navrhuje, aby byla část vymezená ulicemi Košařova-Hůlkova-Všejsanská jednoznačně stanovena jako „Stabilizovaná plocha struktury zahradního města“ s regulativy, jejichž cílem bude:

- zachování nízkopodlažního, komorního charakteru,
- respektování urbanistické tradice a výškové hladiny zástavby,
- ochrana návaznosti na plochy městské zeleně (parkový areál až k Aerovce),
- posílení rekreačních a mikroklimatických funkcí území.

Toto řešení je v souladu s principy kvalitního plánování, zásadami ochrany stabilizovaných struktur i s veřejným zájmem na zachování obytné pohody

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032970

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2258

Podatel | **ŠAFRÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04K4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 323gwc7f

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Vypořádání námitek 2022

Vyjádření

Nedostatečné vypořádání námitek z roku 2022 – právní vada procesu pořizování. Podatel se domáhá řádného vypořádání námitek z roku 2022.

Odůvodnění

V první řadě podatel upozorňuje na skutečnost, že námítky uplatnil již svým podáním ze dne 25. 5. 2022 proti návrhu Metropolitního plánu, který byl zveřejněn k veřejnému projednání dne 26. 4. 2022 (viz příloha). Tyto námítky však nebyly v předchozím kole projednání řádně a materiálně vypořádány. Absence věcného vypořádání je vadou procesu pořizování a v důsledku zakládá rozpor se stavebním zákonem a judikaturou správních soudů, které opakovaně zdůrazňují, že nevypořádané nebo nedostatečně odůvodněné vypořádání námitek představují podstatnou procesní vadu vedoucí až k možnému zrušení opatření obecné povahy. Podatel proto trvá na úplném, řádném a přezkoumatelném vypořádání všech svých předchozích námitek.

Přílohy:

- Námítky ze dne 25. 5. 2022 proti návrhu Metropolitního plánu, který byl zveřejněn k veřejnému projednání dne 26. 4. 2022

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Námítky podávajícího, doručené v rámci veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu, jsou pořizovatelem řádně zaevidovány. Všechny požadavky byly pečlivě posouzeny a příslušné vypořádání včetně odůvodnění ne/vyhovění je u příslušného znění požadavku uvedeno.

Pořizovatel nebyl povinen před schválením (vydáním) MPP zveřejňovat vypořádání všech připomínek a námitek z veřejného projednání v roce 2022 ani z opakovaného veřejného projednání v roce 2025. Jak je blíže odůvodněno níže, rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek jsou nedílné součásti vydaného opatření obecní povahy, tedy se na ně uplatnila dočasná výjimka ze zveřejňování dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 106/1999 Sb. Nyní jsou rozhodnutí o všech námitkách a vypořádání všech připomínek obdržených při společném jednání, veřejném projednání a opakovaném veřejném projednání součástí odůvodnění MPP, a jsou zveřejněna. Podateli je tedy nyní v souladu se zákonnými požadavky umožněno posoudit, zda pořizovatel postupoval při pořizování MPP zákonným, transparentním a nediskriminačním způsobem a s jakým odůvodněním bylo jeho požadavkům vyhověno či naopak nevyhověno.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu,

existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3037171

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2258

Podatel | **ŠAFRÁNEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04KCT

Lokalita | 178

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPR04KCT a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPR04K4X

Námítka

ID 3031003

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2261

Podatel | **David Mark Finer**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03K55

Identifikátor podání Portálu Pražana | uvegxy2b

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Snížení výškové regulace

Vyjádření

V této lokalitě by měla být výšková regulace 4. Pokud ne, mezi nízkou rezidenční zástavbou a novou plánovanou zástavbou by měl být prodloužen park v celé jeho šíři až k ulici Průhonická. Ten by vytvořil ostínění současné rezidenční zástavby před vysokou novou výstavbou. Tento park je již nyní v nízké míře plánován i přes mé pozemky.

Odůvodnění

§ 15 Pražského stavebního řádu (Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024) se týká umístování budov vzhledem k uličním a stavebním čarům – podél Průhonické ulice (a přilehlých ulic) existuje zavedené uspořádání obytných nemovitostí (dvoupodlažní domy), které poskytuje základ pro typy budov v této lokalitě (Trnkov). Je důležité, aby jakákoli nová výstavba v těsné blízkosti odrážela tuto urbanistickou formu a strukturu, aby významně nezměnila nebo nepříznivě neovlivnila vybavení bydlení / urbanistické uspořádání tím, že by byla příliš velká (měřítko a výška) v těsné blízkosti stávajících nemovitostí.

§ 18 (Regulace výšky), § 19 (Umístování budov s ohledem na regulaci výšky) a § 20 (Stanovení výšky) se všechny vztahují k výšce nových budov na stavebních pozemcích a budou klíčovými faktory z hlediska stanovení přijatelné úrovně výšky pro nové budovy na pozemcích sousedících s Průhonickou ulicí a Trnkovem. Je zásadní, aby úroveň nových rezidenčních nemovitostí v oblasti rozvoje specifikované v novém Metropolitním plánu hl. m. Prahy nepřekročila výšku budov (více než 3–4 patra), což by mělo negativní dopad jak na zavedené rezidenční objekty podél Průhonické a přilehlých ulic, tak i s ohledem na městskou strukturu a strukturu oblasti jako celku (Trnkov), která zahrnuje dvoupatrové domy/nemovitosti.

§ 21 (Rozteče budov a stavební požadavky na hranici pozemku) je rovněž považován za důležitý pro zajištění dostatečné vzdálenosti mezi novou zástavbou a stávajícími nemovitostmi nacházejícími se podél Průhonické a přilehlých ulic.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena upravena v koordinaci s Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10, dále změnou ÚP SÚ HMP Z3889 a na základě nových, zpracovaných podkladů. Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby, tedy umožňuje i zástavbu nižší. V rámci transformační plochy mohou stávající stavby v opodstatněných případech být zachovány. Ustanovení PSP nejsou v rozporu s návrhem MPP.

Z hlediska požadavku na úpravu nového městského parku se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které

přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2264

Podatel | **PRAGOFLORSERVIS, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JH1

Identifikátor podání Portálu Pražana | uvxgfx8f

Lokalita | 173, 354

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Negativní - regulativ 800/173/1601 týkající se pozemků LV 646 Hodkovičky Praha 4.111/1

Vyjádření

Nesouhlasíme se zásahem regulativu 800/173/1601 na naše pozemky LV 646 Hodkovičky Praha 4, a požadujeme jeho zrušení.

Odůvodnění

Zásah regulativu na pozemky LV 646 Hodkovičky Praha 4 nám zhoršuje stávající stav, oproti současnému platnému Územnímu plánu. Díky nově navrhovaném regulativu by tak došlo k jejich znatelnému znehodnocení. Případně požadujeme zmírnění navrhovaného regulativu 800/173/1601 na regulativ obdobně jako je regulativ 800/173/1583, tedy umístěním HPP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V celé oblasti byl vyhodnocen nedostatek ploch pro občanskou vybavenost, který nebyl saturován v ÚP SÚ z důvodu postupných dílčích změn. MPP při komplexním pohledu na celé město a celé lokality tento nedostatek identifikuje. Viz odůvodnění potřeba občanské vybavenosti v kapitole 9 odůvodnění.

Okolí bodu je záměrně vymezeno na poměrně velké území, což zajišťuje flexibilitu umístění v rámci různých pozemků různých majitelů.

V rámci prvního veřejného projednání byly dané pozemky součástí plochy s parametrickou regulací, která určovala minimální % občanské vybavenosti $OV_{min}=5\%$. Do opakovaného veřejného

projednání došlo k přepočtu parametrické regulace na vymezení návrhové občanské vybavenosti bodem.

Zároveň jsou některé z uvedených pozemků v ÚP SÚ součástí plochy VN a v návrhu MPP tak dochází k jejich zhodnocení vymezením v rámci transformační obytné plochy.

Námítka

ID 3031012

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2266

Podatel | **DOPITA LUBOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZLR3K

Identifikátor podání Portálu Pražana | ux55zpvu

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nevymezení městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/

Branická stráň

Vyjádření

Nevymezení městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráň

Jsem vlastníkem jednotky - bytu č. 1534/21 k. ú. Braník a z vlastnictví této jednotky vyplývajícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č. p. 1534 a na pozemku parc. č. 910/2 k.ú. Braník a dále jsem spoluvlastníkem dalších pozemků v dotčeném území, když ve smyslu odůvodnění této námítky speciálně uvádím parc.č. 936, k.ú. Braník, který bezprostředně sousedí s pozemkem dotčeným námítkou.

Skutečností, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráň vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění **nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen nejméně ve stejné ploše, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022**

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Specifikace území dotčeného námítkou a oprávněnost k podání námítky

Výše specifikované nemovitosti, které vlastním, resp. spoluvlastním jsou součástí zástavby řadových bytových domů o podlažnosti 3-5 NP vzniklé v letech 1976-1980 v ulici Nad Šálkovnou jako II. etapa sídliště Mezivrší, jak vyplývá z rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 a bodu 25) tohoto rozhodnutí a k němu příslušejícího zastavovacího plánu I. etapy sídliště, kde je v situaci 1:1000 zástavba II. etapy již schematicky vyznačena a dále i z níže citovaného Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017. Zástavba II. etapy sídliště, umístěná v ulici Nad Šálkovnou, byla provedena ve svahu vybíhajícím severo-západním směrem z plošiny dna rokle Mezivrší. Jediným prvkem zbudovaným v rámci II. etapy pro volnočasové využití obyvatel z řadových bytových domů při ulici Nad Šálkovnou o celkovém počtu 99 bytů bylo malé sportovní hřiště umístěné do svahu za zástavbou bytových domů při ulici Nad Šálkovnou. Pro ostatní volnočasové aktivity obyvatel BD byly určeny plochy veřejného prostranství zbudované v rámci I. etapy výstavby sídliště Mezivrší.

S vlastnictvím specifikovaných nemovitostí v mém vlastnictví tedy historicky koncepčně souvisí využívání veřejných ploch (včetně námítkou dotčeného pozemku parc.č. 951/3, k.ú. Braník), které systémově přísluší k jednotnému urbanistickému celku sídliště Mezivrší, jehož I. etapa byla realizována na základě rozhodnutí NV HMP ze dne 8. 6. 1973, č. j. OÚPA NVP-6298/73 (je přílohou č.1 námítky) a k tomuto rozhodnutí příslušejícího zastavovacího plánu - situace 1:1000 (je přílohou č.2 námítky). Skutečnost, že se jedná o jeden koncepční urbanizovaný celek jednoznačně vyplývá nejen z uvedeného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73, ale současně z řady dalších stanovisek, jako například z Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, kde je uvedeno, že se v případě zástavby daného místa jedná o „urbanistickou strukturu sídliště, která se již od svého vzniku (1973 – 1980) vyznačuje jednotnou koncepcí, kde jsou panelové domy a původní objekty veřejného vybavení umístěny do veřejně přístupné zeleně (sadové úpravy, dětské hřiště, pískoviště) se sítí chodníků a schodišť, která navzájem propojuje jednotlivé objekty a také ulice Nad Šálkovnou, U Šálkovny a Mezivrší“.

Veřejná prostranství sídliště Mezivrší vznikla jako jeho nedílná součást. Byla parkově upravena, „v max. možné míře osázena zelení“, vybavena dětskými hřišti, lavičkami a ostatním vybavením pro volný čas a rekreaci, jak bylo komplexně stanoveno jako podmínka č. 12) výše specifikovaného rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Kompozice sídliště byla vytvořena s ohledem na přírodní dominantu skupinu vzrostlých dubů letních. Tato skupina stromů je stále živou hodnotou sídliště a od roku 2008 vyhlášena za skupinu památných stromů a chráněna dle zákona č. 114/1992 Sb. Rozhodnutím ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22.1.2016, č. j.

P4/010966/16/OST/RUHA, které bylo vydáno v územním řízení k předmětnému území a které bylo potvrzeno odvolacím orgánem Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017, byla stvrzena skutečnost, že nezastavěné plochy sídliště jsou veřejná prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (shodně s ust. § 34 zákona č. 182/2000 Sb., o obcích), když stavební úřad ÚMČ Praha 4 uvedl „*Účelem stanovení ploch veřejných prostranství je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.). Vznikají jako součást zástavby, vytváří urbanistickou hierarchizaci a kategorizaci území a jsou pro organizaci města zásadní.*“.

Sídliště je umístěno na dně hlubokého, poměrně sevřeného terénního zářezu - rokle, jejíž podélná osa se prudce svažuje z planiny Zelený Pruh do branické kotliny v nivě Kunratického potoka. Sídliště se nachází zhruba uprostřed podélné osy rokle, v místě její hloubky 30-35 m od horních hran k ose sbíhajících svahů. Sídliště je celé obklopené zástavbou rodinných domů a k nim příslušejících oplocených zahrad. Sídliště je tak vlivem uvedených skutečností jakýmsi izolovaným sídelním ostrůvkem v okolní vilkové zástavbě. Veřejná prostranství sídliště Mezivřší jsou z uvedených důvodů jediným bezprostředně dostupným prostranstvím k běžnému, dennodennímu volnočasovému vyžití obyvatel sídliště. Není jiné alternativy k uspokojení těchto základních potřeb obyvatel sídliště, aby nebylo nutné vykonat náročnou cestu do dalších částí města s přechodem silničních komunikací. Nejbližší parky a dětská hřiště: park a dětské hřiště Zelený Pruh - vzdálenost 631 m, převýšení 4,75 %, doba chůze 10 minut; dětské hřiště Na Mlejnk - vzdálenost 810 m, převýšení 5 %, doba chůze 12 minut.

Mělo by být nesporné, že představa, kdy obyvatel modernistického sídliště v periferní části města musí k uspokojení svých základních volnočasových potřeb překonávat cestu výše uvedených parametrů, je zcela absurdní a zcela odporuje principům městského urbanismu civilizovaného evropského státu v 21. století, stejně jako základním тезисům MPP. Ostatně hlasitě deklarovanou тезис MPP je „město krátkých vzdáleností“.

Z uvedených důvodů je nesporné, že vlastník výše uvedeného bytu a spoluvlastnického podílu na výše specifikované budově a na pozemku je dle stavebního zákona i ustálené judikatury vlastníkem návrhem dotčené nemovitosti a náleží mu právo podat námítku v procesu pořizování územního plánu proti návrhu územního plánu (zde proti návrhu MPP).

K doplnění výše uvedené specifikace území je potřeba jednoznačně definovat, že dotčenému území zdánlivě blízký místní park Školní vrch, jak je s kódem 123/873/2121 vymezen v návrhu MPP, a na

který by někdo neznalý reálných faktů mohl odkázat jako na park přímo sousedící se sídlištěm Mezivrší, a to při prostém, nekvalifikovaném pohledu na návrh MPP v 2D grafice. Tento park je však pro běžné, dennodenní volnočasové potřeby obyvatel sídliště zcela nezpůsobilý, jelikož se jedná ve skutečnosti o příkrý přírodní svah se souvislým lesním porostem, navíc ze sídliště Mezivrší přístupný jen velmi komplikovaným a bariérovým terénem (pro méně fyzicky zdatné osoby nebo rodiče s kočárky objektivně zcela nepřístupný). Jestliže dle textové části MPP má mít místní park význam pouze pro obyvatele nejbližšího okolí, tak park Školní vrch tento předpoklad absolutně nenaplnuje a jednoznačně se jedná u tohoto území dle terminologie a kategorizace MPP o *městskou přírodní plochu*, kde se nepochybně předpokládá jiný význam a funkce pro město a jeho obyvatele než u *místního parku*.

Čtvrťový park 123/873/2297 Branické skály, další nejbližší položený park od sídliště Mezivrší v pohledu 2D grafiky MPP, je z hlediska dostupu ve dvojnásobně větší vzdálenosti, než výše uvedený příklad blíže položeného parku Zelený Pruh a v žádném případě tak nemůže plnit funkci pro uspokojení nejzákladnějších volnočasových aktivit obyvatel sídliště.

Popis vývoje území

Před více než dvaceti roky byly nezastavěné pozemky sídliště Mezivrší (v rozsahu jeho I. etapy), včetně zastavěné plochy pod jedním bytovým domem sídliště, vlastnický odděleny od vlastnictví bytových domů. Tím byl nastartován konflikt v území, který vznikl mezi obyvateli této části Braníka (nikoliv tedy jen obyvateli sídliště Mezivrší) na straně jedné a podnikatelským subjektem ve stavebnictví, vlastníkem pozemků sídliště na straně druhé. Vlastník pozemků v roce 2007 předložil příslušným orgánům první návrh záměru na výstavbu na pozemcích veřejného prostranství sídliště Mezivrší a byla zahájena první správní řízení. Od té doby, tedy po dobu osmnácti let, konflikt v území kontinuálně probíhá, když procesně v průběhu uvedené doby finálně vyvrcholil třemi územními řízení a v několik dalších pokusů investora zahájit proces k realizaci zástavby, včetně tlaku na vlastníky bytů v bytových domem při ulici Mezivrší ze strany vlastníka pozemků z důvodů vykonstruovaného neoprávněného užívání přístupových chodníků a parkovišť příslušejících k bytovým domům. Reálným, viditelným důsledkem tohoto letitého konfliktu je totální devastace původního parkově upraveného veřejného prostranství sídliště způsobená neudržováním pozemků jejich vlastníkem. Nejenže z původního parku zmizely všechny jeho prvky, jako pískoviště, prolézačky, lavičky a hřiště, ale území původního parku je ve stavu, který lze zcela seriózně označit „*městskou džunglí*“, termínem, který tvůrci MPP používali v počátcích příprav MPP. Oni tak tedy charakterizovali a měli na mysli především nestabilizovaná, tzv. „místa nikoho“, na jejichž údržbu se městu

nedostává kapacit a prostředků a současně mají potenciál pro rozvoj města. V případě přírodní džungle sídliště Mezivřší se však jedná o stabilizovanou plochu uvnitř sídliště, navíc původně kvalitně urbanizovanou (! v kontextu doby a podmínkách vzniku sídliště!) a mnoho let řádně udržovanou a která léta bezezbytku plnila určené funkce. Než současný vlastník pozemků usoudil, že v sídlišti Mezivřší provede další rozsáhlou zástavbu a narazil na odpor obyvatel, schopných kvalifikovaně se bránit jeho záměru.

Proces pořizování MPP a zapojení obyvatel území

Z důvodů výše uvedených obyvatelé sídliště Mezivřší věnovali pozornost přípravě Metropolitního plánu větší, než by tomu bylo v případě, kdyby v území jejich sídla byl stav uspokojivý. Vkládali do MPP své naděje, že s jeho platností budou vymezeny limity využití dotčeného území přesněji a v detailu místa podrobněji, než tomu je v stávajícím platném územním plánu hl. m. Prahy, kdy se často text prostorového regulativu pro stabilizované plochy ve výkladu relativizuje, ohýbá a vykládá jinak, než je jeho smysl. Což je pravděpodobně důvodem, že vlastníkem pozemků se stal developer, a jedním z hlavních důvodů výše popsaného vývoje území.

Naděje obyvatel území se posilovala se zveřejňováním úvodních tezí a koncepčních cílů připravovaného Metropolitního plánu, jako například, že *bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství.*

Právě ve smyslu naplnění této úvodní základní teze MPP obyvatelé lokality Mezivřší předložili prostřednictvím MČ Praha 4 už počátkem roku 2014 svůj podnět a požadavek na jasné vymezení parku v sídlišti Mezivřší do MPP, a to v rámci přípravného procesu k tvorbě MPP tzv. „rozvahy k charakteru a rozvoje jednotlivých částí města“. Tímto lze deklarovat, že obyvatelé lokality Mezivřší se aktivně zajímali o proces přípravy MPP od samého počátku příprav a byli aktivní v spolupráci. K jejich uspokojení byl park v sídlišti Mezivřší vymezen od prvního zveřejnění připravovaného MPP. První screenshot s vymezeným parkem v grafických podkladech MPP je k dispozici z roku 2016. Ve stejném rozsahu byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP předloženém v rámci společného jednání v roce 2018. Obyvatelé Mezivřší, stejně jako MČ Praha 4, podali v rámci společného jednání připomínku k parku v Mezivřší s požadavkem rozšířit plochu vymezení parku na větší část veřejných prostranství, než tomu bylo v návrhu MPP. V úplně stejném rozsahu jako v roce 2018 byl park v Mezivřší vymezen v návrhu MPP v roce 2022 v rámci veřejného projednání.

Jako vlastník uvedených nemovitostí a subjekt popsaného mnohaletého konfliktu v území jsem devět let (2016 - 2025) žil

v přesvědčení, že MPP v předmětném území vymezí nestavební blok s městským parkem a budou tak jednoznačně vymezená pravidla pro využití území jako i pro případné další stavební dotvoření daného území a budou tak vytvořeny předpoklady, aby se situace po téměř dvaceti letech posunula k řešení smysluplnému a ve smyslu veřejného zájmu žádoucím. Vymezením parku v sídlišti Mezivřší by byla jen potvrzená platná skutečnost (vyplývající rovněž z výše citovaných rozhodnutí správních orgánů), že nezastavěné plochy v prostoru sídliště nejsou zbytkové plochy určené k zástavbě, ale naopak jde o plochy, jež mají být ponechány volné (nezastavěné) a mají být využity pro zeleň a jiné veřejné prostory jako doplnění k stávající intenzivní zástavbě bytových domů a s nimi souvisejících staveb a k plnění funkce pro nejzákladnější volnočasové potřeby obyvatel sídliště.

Uvedené přesvědčení vyplývalo z faktů, že se jedná o oprávněný a vzhledem k reálné situaci v území velmi opodstatněný požadavek, který navíc je zcela v souladu s proklamovanými prioritami MPP, a dále jsem nabyl pevného názoru, že pořizovatel a projektanti MPP se s požadavkem na vymezení parku v Mezivřší ztotožnili nebo dospěli při analýze území k stejnému závěru jako obyvatelé území a MČ Praha 4, když park v Mezivřší byl v grafických podkladech MPP kontinuálně vymezen po celou uvedenou dobu pořizování MPP.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání a provedená úprava v plánu v dotčeném území

Ve zveřejněném návrhu MPP k opakovanému veřejnému projednání v r. 2025 zcela neočekávaně není městský park v Mezivřší vymezen.

Za situace, kdy bylo dlouhou dobu jednoznačně zjevné, že o způsobu funkčního určení a řešení detailu daného místa do územně plánovací dokumentace MPP panuje shoda mezi aktivními obyvateli území, projektanty a pořizovatelem MPP a MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem samosprávného správce příslušné městské části.

Čí zájem byl tedy pořizovatelem MPP aktuálně vyhodnocen jako ten nejvíce oprávněný a opodstatněný, když došlo k odstranění vymezení místního parku v sídlišti Mezivřší z aktuálně předloženého návrhu MPP? Odpověď je jednoznačná: vlastníka pozemků sídliště, podnikatelského subjektu v oblasti stavebnictví. Jaký zájem je tohoto subjektu? Jednoznačně vygenerovat z dané plochy, kde byl vymezen park, podnikatelský zisk. Naopak, stav, kdy by v předmětné ploše (konkrétně se jedná o část parcely č. 951/3 k. ú. Braník) byl jednoznačně vymezen nestavební blok s městským parkem, znamenal pro podnikatelský subjekt konec jeho úvah o možnosti vygenerovat zisk z předmětné plochy veřejného prostranství.

Vzhledem z pohledu občana k drakonickému procesnímu termínu k podání námítky (který je zcela v nepoměru ke třem a půl rokům vyhodnocování námítek a připomínek podaných v rámci veřejného projednání v r. 2022 odborným aparátem hl. m. Prahy a dvanácti rokům přípravy MPP), který při nečekaném zvratu v návrhu ÚPD (MPP) má prakticky pouze jeden měsíc času, aby vzniklou situaci zachytil, zorientoval se, nastudoval podklady, shromáždil fakta a sestavil koncept námítky, nezbývá aktuálně čas, aby se občan pídil po důležité odpovědi, proč a především na základě jakého podnětu a jakého subjektu pořizovatel MPP rozhodl o vyškrtnutí parku v Mezivrší z návrhu MPP.

Proto aktuálně lze vycházet jen z odpovědi pracovníka pořizovatele MPP (Burianová Jitka, MHMP, UZR, e-mail ze dne 5. 11. 2025) na písemný dotaz aktivního občana území: „*v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v lokalitě Braník vymezena plocha „Park v Mezivrší (místní park)“ s kódem 123/350/2120. V rámci následných úprav návrhu, které probíhaly po vyhodnocení připomínek a projednáních s dotčenými subjekty, byla tato plocha upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území a vlastnickým poměrům. V návrhu určeném pro opakované veřejné projednání v roce 2025 je tedy plocha vymezena v kontinuitě s platným územním plánem.*“.

Podané vysvětlení je třeba odmítnout a rozporovat s tímto odůvodněním:

· úpravy návrhu proběhly na základě vyhodnocení připomínek;

kdo a v jakém znění podal nesouhlasnou připomínku/námítku k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP? Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 odkázal na odkaz

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip, kde jsou dle pořizovatele shromážděny a zveřejněny všechny připomínky a námítky podané v rámci veřejného projednání v r. 2022. V předmětných souborech **nebyla dohledána žádná nesouhlasná námítka ani připomínka k vymezení parku v Mezivrší**. Dokonce ani vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník! Naopak byly dohledány **pouze připomínky** podporující vymezení parku v Mezivrší, když MČ Praha 4 reprezentující veřejný zájem v rámci komplexní připomínky opakovaně požadovala vymezení větší plochy parku, než byla v návrhu MPP v r. 2022.

· úpravy návrhu proběhly na základě projednání s dotčenými orgány

jaký orgán a v jakém smyslu vydal nesouhlasné stanovisko k vymezení parku v Mezivrší v návrhu MPP?

· plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálnímu využití území

aktuální využití dané konkrétní plochy (parc. č 951/3 k. ú. Braník), správními orgány opakovaně potvrzené jako veřejné prostranství, je detailně určené výše specifikovaným rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73. Pokud by tedy MPP měl naplnit svou deklarovanou ambici, tj. že „se zaměřuje na rozvoj a kultivaci veřejných prostranství“ a dokáže pracovat v plánování města ve větším detailu než stávající územní plán, tak konkrétní plocha (předmětná část parc. č 951/3 k. ú. Braník) má být právě z uvedených důvodů vymezená jako městský park.

· *plocha je vymezena v kontinuitě s platným územním plánem*

při plošném uplatnění tohoto odůvodnění pořizovatele pro všechny stabilizované plochy města pak postrádá logiku hlasitá argumentace iniciátorů a odpovědných tvůrců MPP, že současný územní plán Prahy je zastaralý a nedostatečně funkční a odůvodnění pro uplatnění úplně jiného pojetí MPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Současně platí, že dle aktuálních územně analytických podkladů hl. m. Prahy, atlas ÚAP, je předmětná plocha definována jako veřejně přístupné prostranství.

· *plocha byla upravena tak, aby odpovídala aktuálním vlastnickým poměrům*

Sdělení pořizovatele tedy je, že park v Mezivrší byl z návrhu MPP odstraněn z důvodu zájmů vlastníka. **Je tedy nejasné, jak byl pořizovatel informován, jaký je zájem vlastníka pozemku, když tento vlastník vyjádření svého zájmu neuplatnil v rámci zákonného procesu veřejného projednání návrhu MPP v roce 2022, jak vyplývá ze zveřejněných materiálů hl. m. Prahy.**

Přesto budeme pokračovat ve vypořádání uvedené části sdělení pořizovatele:

Aktuální vlastník pozemku nabyl pozemek (spolu s dalšími pozemky tvořícími sídliště Mezivrší) v roce 2005 formou nepeněžního vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti. Za situace, která byla z hlediska využití pozemků všeobecně daná a veřejně ověřitelná. Jak je výše podrobně specifikováno, způsob využití předmětných pozemků byl a je jasně definován rozhodnutím o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73 a nabyté pozemky byly a jsou nedílnou součástí koncepčně urbanizovaného celku sídliště Mezivrší.

Tato skutečnost byla potvrzena v Rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební ze dne 22. 1. 2016, č.j.: P4/010966/16/OST/RUHA, které se vtažovalo k dotčené ploše: „z nástrojů územního plánování vyplývá, že pozemky záměru jsou veřejným prostranstvím zahrnutým do kategorie veřejná zeleň, které je zapotřebí revitalizovat a zachovat na

ně přístup každému bez omezení. Zeleň jako taková byla i součástí koncepce urbanistického návrhu lokality sídliště Mezivřší, přičemž v jedné z podmínek v archivu dohledaného vydaného Rozhodnutí o umístění stavby č.j. OÚPA NVO – 6298/73 ze dne 8.6.1973, zpracované pod bodem 12 bylo uvedeno: „Volné plochy u novostaveb budou upraveny sadově s umístěním hřiště a pískoviště pro děti a budou osázeny v max. možné míře zelení. Pozemek nebude oplocen.“.

A dále v navazujícím Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 25. 5. 2017, č. j. MHMP 780873/2017 „...veřejné užívání pozemků obklopujících stavby bytových domů a stavby občanské vybavenosti bylo součástí původní urbanistické koncepce již od počátku a lze usuzovat, že odvolatelka předmětné pozemky nabyla do vlastnictví jako součást veřejného prostranství.“.

Pořizovatel MPP v rámci veřejného projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025 prohlásil, že přistupoval k vypořádání námitek a připomínek podaných v rámci prvního veřejného projednání v r. 2022 s principem, aby MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný územní plán a nedocházelo ke konfliktu s legitimním očekáváním vlastníků.

Vlastník pozemků v sídlišti Mezivřší objektivně nemohl mít v době nabytí pozemků do svého vlastnictví jiná legitimní očekávání z jejich vlastnictví, než vyplývala z platného územního plánu hl. m. Prahy, z předcházejících správních rozhodnutí k předmětnému území (především z rozhodnutí o umístění stavby č. j. OÚPA NVP-6298/73) a stavu nabývaných staveb (objekt bývalé občanské vybavenosti), resp. míře jejich konzumace (ve smyslu ustanovení stavebního zákona platného v době nabytí pozemků). Fakt, že jeho subjektivní očekávání mohla být jiná, nic na objektivní skutečnosti nemůže změnit.

Vlastník pozemku se během dvaceti let několikrát pokusil prolomit skutkový stav a získat správní rozhodnutí k povolení zastavět plochy veřejného prostranství sídliště (a speciálně plochu pozemku parc. č. 951/3 k. ú. Braník, jak je aktuálně vymezená v katastru nemovitostí) bytovým komplexem. Nikdy se mu to nepodařilo, a to především, že jeho záměr byl v konfliktu s aktuálním územním plánem, jak bylo vždy příslušnými stavebními úřady podrobně odůvodněno.

Např. v rozhodnutí ÚMČ Praha 4, odbor stavební č.j. P4/038467/11/OST/JARY ze dne 7. 4. 2011: „Z hlediska směrné části územního plánu se předmětná stavba nachází v území bez stanovené míry využití území. Podle ust. odst. 4 odd. 8, využití území a prostorové uspořádání, přílohy č. 1 územního plánu, Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, to znamená, že se jedná o stabilizované zastavitelné území, které je

tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj, proto zde není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Umístění navržené stavby však naruší urbanistický a architektonický charakter prostředí. Pozemek navrhované stavby se nachází v lokalitě převážně obytné zástavby úžlabí západního svahu vltavské kotliny v prostoru mezi Branickou skálou a Branickým náměstím, která má v pásu podél vodního toku Vltavy až po úroveň ulice Nad Vinohradem převážně charakter zástavby městského typu, vytvářející uzavřené, poměrně kompaktní bloky. Výše po svahu se nachází rozsáhlé kompaktní území volnější izolované zástavby privátních staveb pro bydlení, tvořené převážně zástavbou rodinných domů a viladomů v zahradách, které spoluvytvářejí jednu z nejrozsáhlejších pražských vilových čtvrtí s řadou architektonicky hodnotných staveb. **V prostoru ulic Nad Šálkovnou a Mezivrší byl charakter této čtvrti v 70. letech minulého století necitlivě narušen výstavbou pěti sedmipodlažních bytových panelových domů, včetně občanské vybavenosti a dále výstavbou čtyřpodlažních bytových domů na severní straně ulice Nad Šálkovnou.**

Navržený objekt je umístěn v prostoru, který v současné době slouží pro doplňkovou městskou zeleň. Objekt je navržen jako naprosto solitérní prvek, který svým umístěním a objemem bere již architektonicky narušenému území jakoukoliv možnost na urbanistické dotvoření území, zejména na možnost citlivého propojení vilové zástavby s moderní výstavbou v 70. letech, jeho umístění je navrženo bez jakékoliv urbanistické koncepce, pouze s účelem maximálního možného využití pozemků žadatele... Z uvedených údajů je zřejmé, že **navržená stavba hmotově i z hlediska míry zastavění území neodpovídá ani charakteru nové bytové zástavby ze 70. let a není jí tedy možné považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury.**“,

a v navazujícím rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavební, ze dne 13. 9. 2011: „Dotčené území je charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť platí předpoklad zachování stávajících prostorových vazeb a nepřípustnost další rozsáhlé stavební činnosti. Z hlediska limitů rozvoje je v takovém území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. Hl.m. Prahy). Lze přisvědčit vyjádřenému názoru odvolatele, že pojmy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“

*nejsou příslušnými právními předpisy definovány. Nelze však tyto pojmy vykládat tak, že nestanovení míry využití území ve stabilizovaném území umožňuje jakoukoliv výstavbu, která splní požadavky funkčního využití dle ÚPn. a požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. Hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP). Jak výše uvedeno, i ve stabilizovaném území se uplatňuje požadavek prostorové regulace. Předmětné území se nachází v terénním zářezu údolí při ulici Mezivrší, stávající zástavba je tvořena převážně izolovanými budovami rodinných domů a bytovými domy menších hmot. Výjimku tvoří několik panelových domů realizovaných východně od navrhované stavby, které mají 7 nadzemních podlaží a zastavěné plochy (dle údajů z evidence katastru nemovitostí) 354 m² (č.p. 1444) a 704 m² (č.p. 1445 + č.p. 1446). **S ohledem na okolní zástavbu lokality jsou tyto panelové domy urbanistickým a architektonickým excesem minulých let.** Bylo zjištěno, že půdorysná plocha navrhované stavby bytového domu má být cca 1550 m², což překračuje půdorysné rozměry staveb v okolí. Výškou je pak navrhovaná stavba srovnatelná pouze se zmíněnými panelovými domy, stávající výškovou hladinu okolních staveb realizovaných jižně, severně a západně navrhovaný záměr výrazně překračuje, a to o 4 až 6 nadzemních podlaží. Argumentace žadatele, že stavba je umístěna pouze na 10,81 % plochy pozemků ve vlastnictví investora, je z hlediska posouzení hmoty navrhované stavby irelevantní, neboť hmota záměru v kombinaci jeho délky a výšky, bez ohledu na velikost pozemkové plochy, prokazatelně dominuje okolí a je oproti ostatním stavbám v lokalitě objemově výrazně větší.*

MHMP OST se ve výsledku svého posouzení navrhovaného stavebního záměru ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu, který stavbu hodnotí jako nereagující na okolní stávající zástavbu, kterou nelze považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území, tedy jako záměr, který je v rozporu s požadavkem ust. oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy.“

Jelikož se v případě parku v Mezivrší jedná dle stávajícího územního plánu o stabilizované území, kde je tedy urbanistická struktura stabilizována a není možná další rozsáhlá stavební činnost, což je potvrzeno i uvedenými rozhodnutími, nemůže zde nikdo mít důvodné očekávání, že na dané ploše může být realizována nějaká výstavba. Návrh MPP zde tedy ani není v „kontinuitě“ ke stávajícímu územnímu plánu, když stávající územní plán signalizuje vymezením daného území jako stabilizovaného omezenou zastavitelnost daného místa, na rozdíl od nynějšího návrhu MPP, který by naopak umožnil zastavitelnost daného parku (vymezení dané plochy jako „zahrady“ nezastavitelnost této plochy nezajišťuje).

Na základě výše uvedených skutečností není v případě parku v Mezivrší opodstatněný argument, že by vymezením Parku v Mezivrší v MPP došlo k omezení vlastníka pozemku nad rámec současného skutkového právního stavu definujícího možnosti a limity využití předmětného pozemku nebo že by se jednalo o kontinuitu se stávajícím územním plánem, když je tomu právě naopak! Vymezením místního parku v dané ploše v územně plánovací dokumentaci (v MPP) by právě naopak došlo k potvrzení stávajícího právního a skutkového stavu.

Možné důsledky v území ve variantě nevymezení parku v MPP

Situace, pokud by byl MPP schválen v podobě, kde by park v Mezivrší nebyl vymezen, by v případě sídliště Mezivrší znamenala zhoršení podmínek k ochraně hodnot tohoto sídliště a jeho předpokladů pro kvalitní bydlení ve městě, než jsou nastaveny aktuálním územní plánem hl. m. Prahy. Což je zcela v rozporu s jednou ze základních proklamací obhajující koncepci MPP, která zní: „*Metropolitní plán totiž o tzv. stabilizovaná (v současnosti obydlená) území mnohem více pečuje, než tomu bylo ve starém územním plánu, který platí od roku 1999 dodnes. Jako příklad lze uvést, že **konečně budeme mít plán, který zabráňuje zahušťování sídlišť, neboť velmi přísně zamezuje jakékoli zástavbě v sídlištní zeleni.***“

nebo

„*Metropolitní plán Prahy dává důraz na charakter jednotlivých částí hlavního města, snaží se je definovat, rozčlenit. **Sídliště jsou vymezena jako lokality specificky chráněné, respektive regulované, aby si zachovala svou kvalitu, což u nás není obvyklé.***“

Skutečností však je, že v regulativech MPP je takto explicitně formulovaná ochrana modernistických sídlišť poskytnutá jen takovým, které se nacházejí v lokalitách typu struktury (07) *modernistická struktura*, kde nezastavěná, zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku je MPP definována jako *Park ve volné zástavbě*, kde je dle regulativů MPP (článek 94) umístování nových budov, mimo přesně definované výjimky, skutečně nepřípustné.

Sídliště Mezivrší je však součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města*, ve které je nezastavěná část stavebního bloku MPP označena jako *Zahrada*, pro které není definována žádná ochrana proti tzv. zahušťování, a naopak se zde vychází z obecného ustanovení pro stavební bloky (čl. 89 MPP) (1) *Ve stavebním bloku je možné umísťovat nové budovy...*, a v kombinaci s možným výkladem dle čl. 74 MPP (1) *Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby*, by byla vytvořena situace, která by

umožnila sídliště Mezivřší intenzivně zahustit další zástavbou odvozenou od stávajících výškových domů sídliště.

V reálné situaci by tak MPP vytvářel podmínky, kdy dvě identická modernistická sídliště by měla jinou regulativní ochranu, a to jen z důvodu, že každé je v různě pojmenovaném typu „mateřské“ lokality.

Ba co více, sídliště Mezivřší, které bylo vybudované uprostřed vilové, historicky urbanisticky velmi cenné lokality a je dle definice MPP proto součástí lokality typu struktury (06) *struktura zahradního města* by mělo být MPP zásadně méně chráněné proti další vnitřní „zahušťující“ intenzivní stavební činnosti, než hypoteticky zcela identické sídliště, které bylo vystavěné v době svého vzniku v úplně okrajových částech města ve volné krajině a je proto MPP kategorizované v lokalitě typu struktury (07) *modernistická struktura*. Což je zcela jednoznačně systémovým nedostatkem MPP, vytvářejícím neopodstatněnou nerovnost pro regulaci stejných typů zástavby v různě označených lokalitách.

Pokud tuto racionální úvahu rozvedeme ještě více, tak při hypotéze, že by v daném území žádné sídliště Mezivřší nestálo a plocha by stále byla stejného charakteru jako před výstavbou sídliště, tj. ovocným sadem, tak zcela nepochybně by tato plocha byla aktuálně MPP chráněná jako přírodně cenné území ve městě nebo při teoretické eventualitě transformace na zastavitelné území, by nová přípustná zástavba, tj. přípustná míra využití území, byla jednoznačně určená charakterem okolní zástavby, tj. zástavbou rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.

Nicméně sídliště Mezivřší v daném území bylo vystavěno do současného rozsahu, čímž objektivně došlo k narušení charakteru a identity předmětného území. A z důvodů výše uvedených by však **ve variantě nevymezení parku v Mezivřší v MPP došlo k situaci, že by byly vytvořené MPP reálné podmínky, aby se dané území (lokalita) s převládající subtilní zástavbou rodinných domů v zahradách a již narušené sídlištěm Mezivřší v stávajícím rozsahu, urbanisticky poškodilo a stavebně přetížilo ještě dál a více další intenzivní výstavbou.** Toto by byl zcela nežádoucí stav a závažný systémový nedostatek MPP.

Jak vyplývá z příslušné dokumentace k výstavbě sídliště z archivu stavebního úřadu MČ P4, předmětné území bylo tzv. směrným plánem, schváleným vládou ČSSR, určené jako nezastavitelné, právě s ohledem na mimořádnou přírodní hodnotu místa. Lokalitu stavby si však vybrala tehdejší vlivná Česká státní pojišťovna pro výstavbu bytů pro své zaměstnance a z „důvodů politicko–hospodářských“ došlo k zastavění území.

Na faktu, že výstavbou modernistického sídliště Mezivrší ve středu území (lokality) zcela odlišného charakteru a struktury zástavby už došlo k architektonickému a urbanistickému narušení daného území, se shodly správní orgány, rozhodující v předcházejících správních řízeních k předmětnému území, jak je podrobně specifikováno výše v tomto odůvodnění.

Na výše specifikovanou možnost závažného systémového nedostatku MPP v případech modernistických sídlišť, která jsou součástí jiných stabilizovaných lokalit, než jsou lokality typu struktury (07) *modernistická struktura*, opakovaně upozorňovala MČ Praha 4 ve svých připomínkách v rámci schvalovacího procesu MPP. Je nepochopitelné, že ani takto opakovaně uplatněná připomínka takového subjektu, jakým je největší pražská městská část, nenašla vyslyšení u odpovědných za MPP.

Požadované řešení území a závěr

Pokud tedy odpovědní za MPP zamítl připomínky MČ Praha 4 k uvedenému systémovému nedostatku návrhu MPP, pak o to více bylo na místě, aby věnovali pozornost jednotlivým případům modernistických sídlišť, kde k takovým nežádoucím jevům může reálně dojít. Sídlíště Mezivrší je ukázkový příklad takové možnosti, kde je vysoká pravděpodobnost výrazného zhoršení celkového stavu, pokud nebude toto modernistické sídlíště a potažmo tím celá lokalita chráněná jiným nástrojem MPP. **Tím nástrojem právě a jednoznačně bylo a má být vymezení městského parku v místě stávajícího veřejného prostranství sídliště.**

Jedním ze zákonem stanovených cílů územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V konkrétním případě území Mezivrší jde o nesoulad mezi soukromým zájmem jednoho podnikatelského subjektu na straně jedné a soukromým zájmem stovek jiných vlastníků nemovitostí a obyvatel území a veřejným zájmem reprezentovaným MČ Praha 4 na straně druhé.

Přesto pořizovatel aktuálně nadřadil soukromý zájem vlastníka pozemku nad zájmy všech ostatních oprávněných subjektů, a to navíc v situaci, kdy pořizovatel zřejmě jen předpokládal, jaký zájem vlastník pozemků má nebo může mít. Na rozdíl od ostatních oprávněných, kteří své zájmy jasně deklarovali a odůvodnili a transparentně uplatnili v rámci zákonného procesu pořizování a schvalování územního plánu.

Argumentuje-li pořizovatel legitimním očekáváním vlastníka pozemku, pak stejná kritéria musí platit i pro mě, vlastníka nemovitostí úpravou v návrhu dotčené. Svou nemovitost jsem nabyt za jasně stanovených podmínek, včetně dle rozhodnutí č. j. OÚPA NVP-6298/73. Tímto rozhodnutím bylo určeno vytvoření jasně definovaného životního prostoru bezprostředně kolem bytového domu, v kterém vlastním byt a které tedy s vlastnictvím bytu neoddělitelně souvisí. V hodnotě mého bytu jsou zahrnuty i benefity, které z potenciálu předmětného veřejného prostranství a možnosti užívat toto prostranství vyplývají. Je tak zcela mým legitimním požadavkem, aby tato skutečnost byla v MPP zohledněna.

Pokud došlo za situace a podmínkách výše popsanych k nynějšímu „vyškrtnutí“ parku z ploch sídliště Mezivřší v návrhu MPP předloženého k opakovanému veřejnému projednání a k této úpravě došlo oproti návrhům MPP předložených v předcházejících procesních krocích zákonného procesu pořizování územního plánu, není takový úkon odůvodnitelný a slučitelný s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, se stanovenými prioritami územního plánování dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, viz /odd. a) 1.1 e) zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových ... / a v neposlední řadě s Metropolitním plánem a jeho základními tezemi, např. /článek 10 (3) b) „Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“/, /článek 10 (9) a) „Metropolitní plán podporuje rozvoj kvalitních veřejných prostranství...“/ a dále např. /článek 9 (4) „Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury...“/.

Hledal-li by se skutečně soulad mezi rozdílnými soukromými a veřejnými zájmy v území („dohoda o využití území“), pak v ploše sídliště Mezivřší jsou („zkonzumované“) objekty; mnoho let nefunkční objekt občanské vybavenosti (parcela č. 939/2) a objekt již nefunkční kotelný (parcela č. 957/2), kde je zcela legitimní jejich transformace na jiné využití a náhrada za nové objekty v mezích mantinelů příslušné stavební regulace. Náhrada těchto objektů by splňovala definici dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Jiná stavební expanze do ploch sídlištní zeleně nemůže být přípustná („ochrana sídlištní zeleně“ je přeci jednou z priorit MPP, jak doslovně prohlásil pan Ing. arch. Filip Foglar, ředitel odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pořizovatele MPP na veřejném projednání návrhu MPP dne 19. 11. 2025).

Závěrem této podané námítky žádám, aby ji pořizovatel kvalifikovaně a zodpovědně vyhodnotil v celém jejím rozsahu a ve smyslu svých zákonných povinností, mezi které dle mého nejlepšího přesvědčení nepatří záchrana neuvážených investic podnikatelských subjektů v oblasti developmentu.

Na základě výše uvedených argumentů **žádám, aby v Územním plánu hl. m. Prahy (v Metropolitním plánu) byl Park v Mezivrší vymezen nejméně ve stejné ploše, jako byl v návrhu MPP pro první veřejné projednání konané v r. 2022. Ve variantě dávající největší smysl v kontextu shrnutých argumentů se ztotožňuji s požadavkem MČ Praha 4, aby park v Mezivrší byl vymezen v celé ploše nezastavěné plochy sídliště Mezivrší.**

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správních úvah pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031020

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2267

Podatel | **KOCH DAMIÁN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PQ9

Identifikátor podání Portálu Pražana | uxu2c89q

Lokalita | 919, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka kvůli skautským klubovnám

Vyjádření

Bylo by vhodné vyjmout parcelu číslo 500/-/3128 z kategorie "Nezastavitelná rekreační lokalita" a v novém MP ji uvádět jako "Zastavitelná rekreační lokalita".

Odůvodnění

Pozemek č. 500/-/3128 slouží už skoro 30 let jako zázemí pro činnost skautského střediska Oheň v Horních Počernicích. V současnosti tu fungují dvě mobilní buňky, které plní roli provizorních kluboven. Rádi bychom, aby skauti mohli tento prostor využívat i nadále. Místo je určeno především pro organizované volnočasové aktivity dětí a mladých lidí – každé všední odpoledne tu probíhají pravidelné schůzky oddílů. Prostor tak mladá generace využívá nepřetržitě už skutečně dlouho a naším cílem je umožnit, aby tomu tak bylo i do budoucna - tím, že klubovny nebudou mít jen dočasný charakter. Jsem statutárním orgánem střediska a mohu téma ještě přesněji okomentovat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání, bylo vymezení významné cyklostezky (návrh), tj. nikoliv úprava zastavitelného území nebo úprava prvku 500/-/3128 LBC U dubu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby

nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031028

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2271

Podatel | **VEJVODOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ3X7C

Identifikátor podání Portálu Pražana | v2aiqsxn

Lokalita | 033, 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna výškové regulace pozemku 3641 KÚ Smíchov

Vyjádření**Požaduji, aby výšková regulace na parcele č. 3641 byla sjednocena s okolními parcelami na max. 3 nadzemní podlaží.**

Podatelka je vlastníkem nemovitostí: parc.č. 3639/1; 3640/4; 3640/1 v k.ú. Smíchov. Podaná námítka se týká sousedícího pozemku p.č. 3641, který se nachází v lokalitě „**338/Hřebenka Z (06) O (S)**“. Jedná se o lokalitu v památkové zóně Hřebenka, stabilizovanou s využitím obytným a strukturou zahradní město.

Nemovitosti ve vlastnictví podatelky v ulici Mošnova jsou dotčeny výškovou regulací pozemku p.č.3641 s rozmezím podlažnosti 6, tedy lze umístit max. 6 nadzemních podlaží. Přitom veškeré pozemky, resp. stavby v blízkém okolí pozemku p.č.3641 mají maximální povolenou výšku 3 nadzemních podlaží!

Odůvodnění

Podle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemek nachází v památkové zóně ve stabilizovaném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB. Protože se jedná o stabilizované území, je nutné respektovat stávající zástavbu, která je maximálně 3 podlažní a je možné pouze dotvoření či rehabilitace urbanistické struktury.

Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2020 se v řešeném území nachází objekty o max. 2 až 3 nadzemních podlažích.

Proto se domnívám, že pokud nedochází k navržení území s rozvojovými plochami, ale bude se i nadále jednat o stabilizované území, jak je uvedeno v návrhu Metropolitního plánu, pak by nemělo

být umožněno v této ploše realizovat až 6 nadzemních podlaží, ale podlažnost zprůměrovat a umožnit zástavbu, která přispěje k dotvoření urbanistické struktury o max. 3 nadzemních podlaží. Tento počet podlaží je navíc typický pro celou oblast památkové zóny v těsném sousedství obou pozemků, zejména z obou stran parcely č. 3641 a návrh Metropolitního plánu v této oblasti uvažuje s max. 3 nadzemními podlaží. Zcela nelogicky pak najednou na parcele č.3641, která je široká pouze 25m a stávající okolní zástavba má 2-3 podlaží, navazuje maximální výškou 6 nadzemních podlaží, aniž by tato výška vycházela ze stávající zástavby a poté hned na sousední parcele je opět pouze na max 3 nadzemní podlaží.

Na základě výše uvedených informací **požaduji, aby byl Metropolitní plán v této části (parcely č.3641 KÚ Smíchov) upraven tak, že v dané lokalitě umožní dotvoření stabilizovaného území zástavbou o maximálně 3 nadzemních podlažích, nikoliv o 6 nadzemních podlažích.**

Návrh Metropolitního plánu totiž umožňuje umístit záměry neodpovídající parametrům stávající zástavby a vybočuje tak z míry přiměřené stávajícím poměrům, aniž by území označil za rozvojové.

Pokud není možné v připomínkovém řízení tuto námitku uznat, žádám autory Metropolitního plánu, aby po vstoupení MP v platnost, provedli následnou změnu územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající

urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031030

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2272

Podatel | **HRUBÝ PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02N8I

Identifikátor podání Portálu Pražana | v2kegm35

Lokalita | 190

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Michle ÚSEB

Vyjádření

Dotčené území:

Pozemek parc. č. 1018/1 k.ú. Michle (případně uvést i sousední parcely, pokud mají být v námítce zahrnuty), v rámci ÚSEB 500-/3565 LBK.

Obsah námítky

Podávám námítku proti zařazení celého pozemku parc. č. 1018/1 (a případně navazujících pozemků) do plochy ochranné zeleně.

V návrhu Metropolitního plánu je jako nezastavitelná plocha navržen plošný blok, který nelogicky zasahuje hluboko do stávajícího urbanizovaného území.

Jedná se o území, které není součástí říční nivy, není krajinářsky hodnotné a je v obklopení stávající zástavby.

Hranice zeleně podle návrhu pouze kopíruje historickou hranici pozemku, nikoliv skutečnou funkci a charakter území. Tím je vytvořen „vykousnutý“ útvar, který neodpovídá koncepci jednotného zeleného pásu podél vodního toku.

Odůvodnění

důvodnění

Nelze odůvodnit, proč je zelený pás podél Botiče na mém pozemku náhle přerušen a nelogicky rozšířen do hloubky urbanizovaného bloku.

V běžném výkladu územního plánování by byl zelený pás veden logicky podél toku, nikoli uvnitř zastavitelného bloku.

Pozemek je z větší části tvořen zpevněným povrchem / technickou plochou / navazující zástavbou (dle reálného stavu), nikoliv přírodní zelení.

Tato úprava není v souladu s principy MP, které deklarují:

vymezování zeleně podle funkce území,

jasné a logické linie veřejného prostoru,

respektování stávající morfologie a využití parcel.

Potenciální veřejně prospěšná stavba – pečovatelský dům pro seniory.

Na dotčené ploše je připravován záměr výstavby pečovatelského domu, který je součástí sociální infrastruktury, tedy funkce v souladu s principem „město krátkých vzdáleností“ a s deklarovaným cílem MP podporovat větší nabídku bydlení a služeb vnitřního města.

Umístění pečovatelského domu v dotčeném místě:

navazuje na stávající městskou strukturu,

je v klidném prostředí u toku, což je vhodné pro seniory,

nezasahuje do ekologicky hodnotné zeleně, která je logicky jen v úzkém pruhu podél Botiče.

Návrh řešeníPožaduji:

1. Upravit hranici nezastavitelné plochy ochranné zeleně tak, aby odpovídala logickému pásu podél říčky Botič, nikoliv celému pozemku parc. č. 1018/1.

Zastavitelná část je na přiloženém nákresu vyznačena červeně.

2. Zastavitelnou část pozemku vymezit jako urbanizovanou plochu (např. smíšené městské území), odpovídající reálnému charakteru území i zástavbě v okolí.

3. Zachovat zelený pruh pouze v šíři odpovídající vodnímu toku, jako součást veřejně prospěšného systému zeleně.

ZávěrNavržená úprava vrací hranici zeleně do **logického a funkčního stavu**, stabilizuje urbanistickou strukturu lokality a umožní vznik veřejně prospěšné sociální služby.

Žádám o zpracování námítky do finální verze Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031031

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2272

Podatel | **HRUBÝ PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02N8I

Identifikátor podání Portálu Pražana | v2kegm35

Lokalita | 190

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti Městské parkové ploše zahradní

Vyjádření

Námítka vůči prostorovému uspořádání: Městská parková plocha zahradní

Podávám námítku proti zařazení celého pozemku parc. č. 1018/1 (a případně navazujících pozemků) do kategorie Městská parková plocha zahradní .

V návrhu Metropolitního plánu je jako nezastavitelná plocha navržen **plošný blok**, který nelogicky zasahuje hluboko do stávajícího urbanizovaného území.

Jedná se o území, které **není součástí říční nivy, není krajinářsky hodnotné a je v obklopení stávající zástavby**.

Hranice zeleně podle návrhu pouze **kopíruje historickou hranici pozemku**, nikoliv skutečnou funkci a charakter území. Tím je vytvořen „**vykousnutý**“ útvar, který neodpovídá koncepci jednotného zeleného pásu podél vodního toku.

Odůvodnění

Odůvodnění 1. Nelze odůvodnit, proč je zelený pás podél Botiče na mém pozemku náhle přerušen a nelogicky rozšířen do hloubky urbanizovaného bloku.

V běžném výkladu územního plánování by byl zelený pás veden **logicky podél toku**, nikoli uvnitř zastavitelného bloku.

2. Pozemek je z větší části tvořen **zpevněným povrchem / technickou plochou / navazující zástavbou** (dle reálného stavu), nikoliv přírodní zelení.

3. Tato úprava není v souladu s principy MP, které deklarují:

- vymezení zeleně **podle funkce území**,
- **jasné a logické linie** veřejného prostoru,
- respektování **stávající morfologie a využití parcel**.

4. **Potenciální veřejně prospěšná stavba – pečovatelský dům pro seniory.**

Na dotčené ploše je připravován záměr výstavby **pečovatelského domu**, který je součástí **sociální infrastruktury**, tedy funkce v souladu s principem „město krátkých vzdáleností“ a s deklarovaným cílem MP podporovat větší nabídku bydlení a služeb vnitřního města.

5. Umístění pečovatelského domu v dotčeném místě:

- navazuje na **stávající městskou strukturu**,
- je v **klidném prostředí u toku**, což je vhodné pro seniory,
- **nezasahuje do ekologicky hodnotné zeleně**, která je logicky jen v úzkém pruhu podél Botiče.

Návrh řešeníPožadují:

1. **Upravit hranici nezastavitelné plochy ochranné zeleně tak, aby odpovídala logickému pásu podél říčky Botič**, nikoliv celému pozemku parc. č. 1018/1.

Zastavitelná část je na přiloženém nákresu vyznačena červeně.

2. **Zastavitelnou část pozemku vymežit jako urbanizovanou plochu (např. smíšené městské území)**, odpovídající reálnému charakteru území i zástavbě v okolí.

3. **Zachovat zelený pruh pouze v šíři odpovídající vodnímu toku**, jako součást veřejně prospěšného systému zeleně.

ZávěrNavržená úprava vrací hranici zeleně do **logického a funkčního stavu**, stabilizuje urbanistickou strukturu lokality a umožní vznik veřejně prospěšné sociální služby.

Žádám o zpracování námítky do finální verze Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031070

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2273

Podatel | **Exafin MGA2, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5AQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | v47ce96d

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava stavebního bloku a výškové regulace

Vyjádření

Vyjádření k navržené regulaci

Vlastník souhlasí a velice oceňuje změnu regulace pozemků parc. č. 4045/12, 4045/32 a 4045/35, pro katastrální území Strašnice („**Pozemky**“). Konkrétně Vlastník oceňuje a souhlasí s tím, že bylo vyhověno jeho námítkám podaných k návrhů Metropolitního plánu v roce 2022, tj. že:

1. na Pozemcích došlo ke zrušení plochy „*parku ve volné zástavbě*“ a byly zařazeny mezi zastavitelný stavební blok bez tohoto omezení; a zároveň
2. byla ve čtvercích výškové regulace, jež se vztahují k Pozemkům navýšena výšková regulace na 6 RNP, a to z 2 RNP a 4 RNP.

Viz příloha, ve které je vložen stav regulace dle roku 2022 a nynější navrhovaný stav, s kterým souhlasíme.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 4045/12, 4045/32 a 4045/35, zapsaných na LV č. 12650 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tuto **SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu, a to v rozsahu vyhovění jeho námítce z roku 2022.**

B: Argumentace

Vlastník ve věci níže uvedeného záměru získal územní rozhodnutí ze dne 10. 7. 2019 (opraveno usnesením opravou zřejmé nesprávnosti pod č. j. P10-089590/2020 na 10. 7. 2020) spis. zn. OST 071138/2017/Kli/Šk, č. j. P10-070340/2020, které nabylo právní moci dne 19.7.2021 („**Územní rozhodnutí**“).

V souvislosti se předmětným záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) námitky, a to z důvodu, že tehdy navržená územní regulace Metropolitním plánem byla v rozporu s navrženým záměrem (popis viz níže) Vlastníka. Vlastník tak v roce 2022 namítal rozpor navrhované regulace v oblasti zastavitelnosti Pozemků a v oblasti výškové regulace Pozemků.

Konkrétně Vlastník v roce 2022 nesouhlasil s:

1. vymezením plochy „*parku ve volné zástavbě*“ na pozemcích; a
2. omezením výšky na pozemcích na 2 RNP a 4 RNP.

Tím že došlo k vyhovění Vlastníkových námitek z roku 2022, tj. byl z Pozemků odstraněn regulativ „*parku ve volné zástavbě*“ a došlo ke zvýšení rozmezí podlažnosti na 6 RNP bylo dosaženo souladu navrhované regulace Metropolitním plánem v oblasti zastavitelnosti Pozemků a výšky zástavby se záměrem Vlastníka, který je již v území pravomocně umístěn Územním rozhodnutím.

Záměr Vlastníka na Pozemcích spočívá v realizaci 2 bytových domů, související inženýrské sítě, retenční nádrže, opětné zdi, komunikace, zpevněné plochy pro parkovací stání a dětské hřiště („**Záměr**“). Bytové domy se celkem skládají ze 3 objektů. Objekt A tvoří jeden samostatný bytový dům („**Byt. dům A**“). Objekt B a C tvoří společně druhý bytový dům („**Byt. dům B a C**“). Oba bytové domy budou

umístěny na pozemku parc. č. 4045/12 k. ú. Strašnice. Byt. dům A má celkem 1 PP a 6 NP, půdorys 1 PP má být o rozměrech max 98,45 x 16,5 metru, půdorys 1 NP má mít rozměry max 75,65 x 16,8 metru. Byt. dům A má mít dále na své severozápadní a jihovýchodní straně balkóny o hloubce max. 2 metry. V rámci 1 PP bude mít Byt. dům A vybudovány celkem 64 parkovací stání a dále prostory pro technické místnosti a pro ukládání kočárků a sportovních potřeb.

Byt. dům B a C je rozdělen na dvě nadzemní části, a to na část B a část C, jak je uvedeno již výše. 1 PP je pro obě sekce společné a bude o půdorysných rozměrech max. 140,95 x 16,5 metru. Sekce B má mít celkem 5 NP, kdy půdorys 1 NP má mít půdorysné rozměry max. 60,85 x 12 metru (v místě výtahových šachet max. 14,95 m). Na jihovýchodní straně bude mít sekce B umístěny balkony o hloubce max. 0,75 m, resp. 1,5 m. Sekce C má mít 4 NP, kdy 1 NP má mít půdorysné rozměry max. 60,4 x 12 metrů (v místě výtahových šachet max. 14,95 m). Na jihovýchodní straně této sekce budou opět umístěny balkony o shodné maximální hloubce jako u sekce B. Pro obě tyto sekce bude ve společném 1. PP vybudována hromadná garáž s min. 80 stáními a dále prostory pro technické místnosti a pro ukládání kočárků a sportovních potřeb.

Regulovaná výška Byt. domu A má dosahovat + 18,4 metru. Regulovaná výška Byt. domu B a C má pro sekci B dosáhnout 15 metrů a pro sekci C 12,05 metru.

Jak vyplývá z popisu Záměru výše a z nového návrhu regulace Pozemků Metropolitním plánem, tak je zřejmé, že Záměr a Metropolitní plán jsou nově v souladu v rámci regulace zastavitelnosti Pozemků a regulované výšky nové zástavby.

I.

Závěr

S ohledem na uvedené Vlastník ohledně ploch předmětných Pozemků vyjadřuje souhlas s vypuštěním prvku „parku ve volné zástavbě“ a s navýšením rozmezí podlažnosti z 2 RNP na 6 RNP, resp. z 4 RNP na 6 RNP. „Vlastník tedy žádá, aby navrhovaná podoba regulace pozemků byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.“

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031078

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2276

Podatel | **ZEMKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAJH

Identifikátor podání Portálu Pražana | v6hjityj

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Snížení a dodržení výškové regulace dle Územní studie Komořany

Odůvodnění

Územní studie Komořany byla zadána a financována hl.m. Praha, tedy zaplacená obyvateli Prahy. Byla zpracována s participací jak obyvatel Komořan, tak majitelů investičních pozemků a schválena jako podklad pro Územní studii, měla by tedy být dodržena. Při navýšení dle návrhu by došlo k výraznému zhoršení kvality života v přilehlých nemovitostech a to zastíněním, ztrátou soukromí, výrazným navýšením počtu obyvatel na malém území s nedostatečnou občanskou vybaveností, nedostatečnou infrastrukturou a kapacitou komunikací.

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným

orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání

návruhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031080

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2277

Podatel | **Švejnoha Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVA6B

Identifikátor podání Portálu Pražana | v72ryhqq

Lokalita | 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky SVJ k ÚP

Vyjádření

Společenství vlastníků jednotek Rezidence Korunní („SVJ“) nesouhlasí, aby v návrhu Metropolitního plánu bylo na pozemku parc. č. 3056/2 v obci Praha, k.ú. Vinohrady (dále jen „Dotčený pozemek“) vymezeno uliční prostranství „ulice vymezená linií“ a žádá, aby namísto toho zde bylo funkční využití stejné, jako na sousedních funkčních plochách, tj.:

*020 / Vinohrady**Zastavitelnost: zastavitelná stavební**Struktura: bloková struktura**Využití: zastavitelná obytná**Míra stability: stabilizovaná*

Odůvodnění

Obdobnou připomínku již SVJ podalo k předchozímu návrhu metropolitního plánu dne **26.7.2018** identifikační kód

MHMPP08PUKBB, ale tato připomínka bohužel nebyla do aktuálního předkládaného návrhu zapracována.

Odůvodnění:

1) Na obou koncích Dotčeného pozemku se nachází stavba s názvem „**Výstavba plotových branek mezi Hradešínskou a Korunní ulicí**“, které byly postaveny v r. 2019 na základě **Územního rozhodnutí spis. zn.: OST 067528/2017/Šk, čj.: P10-**

020843/2018 vydaného dne **21.2.2018** odborem výstavby ÚMČ **Praha 10 s nabytím právní moci 27.3.2018**. Tyto branky jsou v souladu s vydaným územním rozhodnutím zamykány každý den v době od 22:00 do 6:00, tj. tímto je **uzavřen průchod mezi Hradešínskou a Korunní ulicí. Nově navržená ulice je tedy v rozporu s vydaným platným územním rozhodnutím. Pozemek parc. č. 3056/2 je ve vlastnictví Společenství vlastníků jednotek Rezidence Korunní**, IČ 24156281, se sídlem Praha 10, Korunní 2569/108, PSČ 10100. Fotodokumentaci branek a koordinační situaci - zákres do ortofoto-mapy jsou přiloženy k této námitce.

2) Historicky na Dotčeném pozemku nikdy v minulosti žádná ulice fyzicky neexistovala. Na pozemku parc. č. 3056/2 a dalších sousedních pozemcích stály až do r. 2008 budovy bývalé továrny Orionka (později Sevak). Po demolici budovy bývalé Orionky zde byla postavena budova Rezidence Korunní č.p. 2569 v k.ú. Vinohrady (dále jen „Rezidence Korunní“), která sousedí s Korunním dvorem č.p. 810 a mezi těmito dvěma projekty byl v rámci výstavby Rezidence Korunní vybudován na Dotčeném pozemku průchod tvořený pouze úzkým chodníkem. Tento průchod je z urbanistického hlediska zcela netypický pro území Vinohrad, které je charakteristické bloky domů s uzavřenými dvory, přes které není možný veřejný průchod.

3) Na Dotčeném pozemku není ulice definována stávajícím platným územním plánem z r. 1999 a ulice zde nebyla nikdy definována ani všemi předchozími územními plány z let 1994, 1986, 1975 atd...

4) Nově navržená „ulice“ v místě stávajícího úzkého průchodu není ani nemůže být ulicí, protože její šířkové uspořádání toto neumožňuje a zdaleka neodpovídá žádnému ze schémat uličních profilů dle manuálu IPR **C.1** Uspořádání uličních profilů.

5) Nově navržená ulice by zcela narušila a znehodnotila charakter bydlení v klidné rezidenční části mezi oběma rezidenčními projekty. Nejvíce by byli postiženi uživatelé předzahrádek a majitelé bytů v západním křídle Rezidence Korunní, ale též ostatní vlastníci přilehlých bytů v projektu Korunní dvůr. Cena bytů v obou sousedních projektech vysoce překračuje částky 200 tis. Kč/m² a nově definovaná ulice by znehodnotila kvalitu bytů a tím i jejich hodnotu a vlastníkům by způsobila kromě jiného též materiální škodu.

6) Stávající úzký průchod mezi oběma projekty působí neustálé problémy vlastníkům bytů v Rezidenci Korunní. Periodicky zde dochází k ničení gabionů u přilehlých předzahrádek, po kterých lezou chuligáni. V noci došlo dokonce ke vloupání do jednoho bytu, kdy pachatel z průchodu přešel přes gabiony a balkony do bytu

ve 2. nadzemním podlaží a odcizil zde elektroniku a jiné cennosti v době, kdy uživatel bytu spal. Na předzahrádkách si přitom přes den hrají děti, které jsou přes den doma samy pouze s matkami... Přilehlé zákoutí okolo trafostanice PRE na p.p.č. 3056/4 si oblíbili též narkomané a chuligáni, kteří zde pravidelně **konzumují drogy a alkohol** a zanechávají po sobě obrovský nepořádek, mj. rozbité lahve atd. Je tedy ohrožena bezpečnost jak vlastníků bytů, tak i procházejících osob

7) Z důvodů uvedených v bodě ad 5) je zároveň **ohrožena bezpečnost chodců zejména ve večerních hodinách, protože průchod není osvětlen**. Aby zde nebyla „ulice“ je tedy nejen v zájmu vlastníků bytů, ale též ve veřejném zájmu všech obyvatel.

8) Na úzkém průchodu na pozemku parc. č. 3056/2 ve vlastnictví Společenství vlastníků jednotek Rezidence Korunní IČ 24156281 je **zakázáno volné pobíhání psů, které téměř nikdo nedodržuje a průchod slouží zejména jako psí záchod a je zde množství psích výkalů, které majitelé psů po sobě neuklízí**

Nově definovaná ulice je zde zcela zbytečná též z hlediska dopravní obslužnosti pro pěší, protože pěším nijak nezkrátí cestu mezi ulicí Hradešínská a Korunní, neboť přechod pro chodce i přístup na zastávku tramvaje Orionka je až na světlené křižovatce Korunní s ulicí Benešovská. Chodci, kteří průchod v současné době používají naopak ohrožují sebe i ostatní účastníky silniční provozu, protože **při vycházení z průchodu přecházejí ulici Korunní na tramvajovou zastávku v místě, které je velmi nepřehledné a kde není přechod pro chodce a porušují též dopravní předpisy**, protože chodec nesmí přecházet vozovku, nalézá-li se ve vzdálenosti bližší než 50 metrů křižovatka s řízeným provozem nebo přechod pro chodce, což je právě tento případ.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že ulice je součástí uličního prostranství, uliční prostranství vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti zastavitelného území. Metropolitní plán nepředepisuje dopravní režim či intenzitu dopravy. V místě je již stávající veřejné pěší propojení. Dle katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako ostatní komunikace.

Námítka

ID 3031081

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2278

Podatel | **NEUMAJEROVÁ MARTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW520

Identifikátor podání Portálu Pražana | v7ggg43j

Lokalita | 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemek 4400

Vyjádření

V současném návrhu MPP je tento pozemek zařazen do „976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka. Tedy: „(4)_Lesem na nelesních pozemcích jsou lesní porosty s jejich prostředím na pozemcích neevidovaných v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. Zařazen je v SES [4].“

Požaduji změnu zařazení (prakticky původní zařazení) do:
„(2)_Loukou a pastvinou je zemědělsky obhospodařovaná půda dlouhodobě užívaná k pěstování travin nebo jiných bylinných pícein nebo určená k trvalému spásání. Zařazeny jsou v SES [2].“ Případně:
„(4)_Parkovým sportovištěm je zpravidla omezeně přístupný areál sportu a rekreace pod širým nebem. V ploše parkového sportoviště v zastavitelném území je přípustné umisťovat zázemí rekreačního areálu v souladu s cílovým charakterem lokality. Zařazeno je v SES [2].“

Odůvodnění

Pozemek byl vždy zemědělskou půdou využívanou pro zemědělskou výrobu. Tak je tomu i nyní – pozemek je pravidelně sekán a seno odváženo. Bohužel (především před r. 1990 a před vrácením původním majitelům) část pozemku byla dotčena náletovou zelení (především akáty příp. i invazivními rostlinami). V současné době probíhá likvidace tohoto náletu a vrácení pozemku původnímu účelu – louce, pastvině. Vzhledem k malému počtu parkových sportovišť (např. kynologických cvičišť apod.) v okolí, k velkému počtu zájemců o tyto aktivity a k velmi výhodné poloze pozemku u MHD, se jeví i jako smysluplné určení „parkové sportoviště“.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032044

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2278

Podatel | **NEUMAJEROVÁ MARTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW50A

Identifikátor podání Portálu Pražana | yyc72wwp

Lokalita | 985

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Pozemek 4423

Vyjádření

Změnit určení pozemku 4423/58 k.ú.Modřany.

V současném návrhu MPP je tento pozemek zařazen do „985 / Skládky Libuš. Tedy: (5)_Jinou plochou přírodě blízkou je nelesní, zpravidla hospodářsky nevyužívaná plocha mající převážně přírodě blízkou druhovou skladbu vegetace. Zařazena je v SES [3].“

Požaduji respektování reálného stavu pozemku a jeho zařazení do: „(7)_Zpevněnou plochou a plochou těžby je plocha zpevněná užitím stavebních materiálů nebo plocha zdevastovaná těžbou nerostných surovin, přemísťováním a ukládáním odtěženého materiálu nebo materiálu antropogenního původu. Zařazena je v SES [0].“

Odůvodnění

Pozemek se nachází daleko od vlastní skládky Modřany – nemá s ní vůbec nic společného. Skládá se ze dvou naprosto rovných ploch, tedy je naprosto absurdní označení „krajiny výrazných vrchů“. Před r. 1990 sloužil jako výrobní areál podniku IPS, který zde vyráběl betonové panely. Prakticky celá plocha byla pokryta betonovými panely – viz foto v příloze pořízené po vrácení pozemku majiteli. Bohužel pro vyrovnaní plochy (původní zemědělské pole se svažovalo směrem k Modřanům) byla použita stavební suť a další stavební zbytky vzniklé patrně po stavbě přilehlého sídliště (zjištěno při příležitém odkrytí horní vrstvy zeminy). Jedná se o typický brownfield, kde je naprosto nereálná rekultivace ploch. Jako soukromý vlastník na ni nemám prostředky. Tuto skutečnost konstatoval i znalecký posudek č.115/5/1998 (v příloze). Z hlediska budoucího využití pozemku mám řadu zájemců, kteří by chtěli využít pozemek např. na různé sportovní aktivity, které ale vyžadují stavby buď pomocných, nebo přímo sportovních (vč. nafukovacích) hal.

Bohužel současně platný UP, který nerespektoval reálnou situaci, tyto projekty neumožňoval realizovat. Jen poznámka – charakteristiku brownfieldu vykazuje celá navazující plocha až ke Sběrnému dvoru.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k transformační ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava druhu plochy otevřené krajiny, a tudíž lze konstatovat, že se

nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031082

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2279

Podatel | **RIDVAN JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNRRD

Identifikátor podání Portálu Pražana | v9p7xbj2

Lokalita | 333

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o změnu charakteru pozemků pozemků

288,289,291/1 kat.území Stodůlky

Vyjádření

Já, níže podepsaný vlastník pozemků parc. č. 288, 289 a 291/1 v katastrálním území Stodůlky (kód KÚ 755541), území hl. m. Prahy, v lokalitě 333 / Pod Zličínem, tímto uplatňuji připomínku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy a žádám o změnu charakteru výše uvedených pozemků.

V aktuálním návrhu jsou dotčené pozemky vymezeny jako „**PZO – zahrady a zahrádkové osady**“, tedy jako **nestavební blok ve stabilizovaném území** s regulací využití pro rekreační účely a s omezením maximální výšky zástavby.

Oproti tomu **pozemky ve stejné ulici v její přední části jsou vedeny jako stavební blok ve stabilizovaném území**, přestože z urbanistického hlediska tvoří lokalita **jeden prostorově i funkčně jednotný celek**.

Domnívám se proto, že současné rozdílné určení regulace uvnitř jedné ulice **není odůvodněné a neodpovídá reálnému využití území**.

Na mém pozemku se nachází objekt vedený v katastru nemovitostí jako **rodinný dům**, což je v rozporu s rekreačním určením, které návrh Metropolitního plánu na pozemky aplikuje. Současně je třeba uvést, že v zadní části ulice se **nachází i další fyzicky existující rodinné domy**, které doposud nejsou plně zaneseny v katastru nemovitostí a tudíž **nejsou návrhem Metropolitního plánu adekvátně zohledněny**.

Navrhované omezení by proto **nezohledňovalo skutečnou obytnou funkci lokality**, která je již dlouhodobě celoročně obývaná a přestala odpovídat režimu zahradní osady.

Rád bych rovněž připomněl, že **snaha o narovnání funkčního využití pozemků v lokalitě probíhá dlouhodobě** – od roku 1995 byly bývalými vlastníky podávány žádosti o změnu územního plánu, přičemž některým bylo vyhověno pouze částečně. To v čase vedlo k **nežádoucímu narušení jednotnosti území a nerovným podmínkám mezi vlastníky v jedné ulici**.

Žádám proto, aby byly moje pozemky parc. č. 288, 289 a 291/1 přearovány do režimu stavebního bloku ve stabilizovaném území, a to ve shodě se sousedními parcelami v přední části ulice Pod Zličínem.

Tato změna by umožnila **sjednocení regulace v rámci jedné lokality, odrazila skutečné využívání území a umožnila důstojné a plnohodnotné řešení bydlení** jak pro mě, tak pro současné obyvatele této části území.

Děkuji za zvážení mé připomínky.

V Praze dne **14. 11. 2025**

Odůvodnění

Předmětné pozemky parc. č. 288,289,291/1 v katastrálním území Stodůlky jsou v návrhu Metropolitního plánu zařazeny do charakteru PZO, což neodpovídá skutečnému a dlouhodobému funkčnímu využití území, ani stavu stávající zástavby ani v rámci jedné ulice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3031088

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2280

Podatel | **Císařka 2024 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJZ4

Identifikátor podání Portálu Pražana | vaszdc5p

Lokalita | 126, 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

Vyjádření

Požadujeme v lokalitě 338/Hřebenka navrhnout nové dopravní napojení (vjezd/sjezd) z ulice Podbělohorská směrem k pozemkům parc.č. 4672/1, 4672/2 a 4672/3 v k.ú. Smíchov.

Odůvodnění

Pro napojení pozemků parc.č. 4672/1, 4672/2 a 4672/3 v k.ú. Smíchov byla žadatelem pořízena dopravní studie zpracovaná společností Atelier Promika, s.r.o., v lednu 2025. Jedná se o nové dopravní napojení celého sportovního areálu Císařka, protože stávající dopravní napojení ul. U Klikovky je kapacitně nedostatečné.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítka, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031086

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2280

Podatel | **Císařka 2024 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJZ4

Identifikátor podání Portálu Pražana | vaszdc5p

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | VKP

Vyjádření

Požadujeme upravit významný krajinný prvek Společenstva křídových pramenů Pod Císařkou nacházející se na pozemku parc.č. 4672/1 v k.ú. Smíchov

Odůvodnění

Rozhodnutím odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 239244/2025, sp. zn. S-MHMP 2064383/2024 ze dne 18.3.2025 byla plocha významného krajinného prvku Společenstva křídových pramenů Pod Císařkou upravena a zároveň bylo rozhodnuto o zrušení původně registrovaného významného krajinného prvku Společenstva křídových pramenů Pod Císařkou.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031087

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2280

Podatel | **Císařka 2024 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJZ4

Identifikátor podání Portálu Pražana | vaszdc5p

Lokalita | 126, 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | VÝŠKOVÁ REGULACE

Vyjádření

Požadujeme na pozemcích parc.č. 4672/1, 4672/2 a 4672/3 v k.ú. Smíchov upravit rozmezí podlažnosti ze 2 na 3.

Odůvodnění

V daném území se však nachází stavby s vyšším počtem podlaží a není tedy zřejmé, na základě, čeho bylo vybráno nižší rozmezí podlažnosti, než je stávající stav v okolní zástavbě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031092

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2281

Podatel | **Mgr. MARTIN DYMÁČEK, advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GOA

Identifikátor podání Portálu Pražana | vc7gru2z

Lokalita | 910

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | změna zařazení pozemku parc.č. 1775/30, k.ú. Slivenec

Vyjádření

1. Navrhovatel požaduje, aby v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro opakované veřejné projednání (dále jen „**Návrh**“) byla rozšířena lokalita č. 615/Austis (dále jen „**Lokalita**“), o pozemky parc. č. 1775/29 a 1775/30, v k. ú. Slivenec (dále jen „**Pozemky**“), tak, že plocha Pozemků bude součástí zastavitelného území Lokality a rozvojové plochy č. 414/615/5753 (dále jen „**Plocha**“).

2. Alternativně, pokud výše uvedené nebude možné, požaduje Navrhovatel, aby byl pozemek parc. č. 1775/30, v k. ú. Slivenec (dále jen „**pozemek Navrhovatele**“) označen v Návrhu jako plocha **zpevněná a plocha těžby** dle čl. 112 odst. 7 textové části Návrhu.

Odůvodnění

1. Navrhovatel je spoluvlastníkem pozemku parc. č. 1775/30, zapsaného na LV č. 2417, k. ú. Slivenec, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“; viz níže uvedené zakreslení Pozemku v katastrální mapě a přiložený výpis z KN).

Důkazy: Výpis z KN

2. V rámci Lokality došlo mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním Návrhu k zásadním změnám spočívajícím v rozšíření Lokality a ve vytvoření Plochy, čímž došlo k situaci, že Lokalita a Plocha z velké části přímo sousedí s Pozemky (viz srovnání grafické části předchozího Návrhu a Návrhu).

(srovnání verzí Návrhu z roku 2022 a 2025)

3. Navrhovatel namítá, že je vymezení Plochy a Lokality příliš úzké a zcela pomíjí potřeby pro další rozvoj Lokality (viz zdůvodnění níže).

4. Navrhovatel, jakožto majoritní spoluvlastník Pozemku, zamýšlí tento v budoucnu používat jako pozemek pro umístění bateriového úložiště (BESS), tedy zařízení technické infrastruktury, které bude schopno vyrovnávat přetížení v energetické soustavě tak, že bude ukládat přebytečnou energii, například z obnovitelných zdrojů, a v době energetických špiček nebo výpadků ji dodávat zpět. **Tato technologie stabilizuje síť, snižuje zatížení distribuční infrastruktury a umožňuje poskytovat služby výkonové rovnováhy, protože dokáže v řádu milisekund reagovat na odchylky mezi výrobou a spotřebou.**

5. **Toto technologické řešení tedy bude mít parametry zařízení, které ve veřejném zájmu bude sloužit stabilizaci energetické soustavy.** Jeho vybudování je také v souladu se **Státní energetickou koncepcí, Evropskými cíli pro stabilizaci distribučních sítí** a potřebou integrace obnovitelných zdrojů.

6. Navrhovatel je toho názoru, že Pozemek je pro umístění tohoto zařízení ideální volbou. Pozemek bezprostředně sousedí se zastavitelnou plochou průmyslového areálu Austis, je dlouhodobě neobděláván, zarostlý náletovou vegetací a půda není dlouhodobě vhodná k zemědělskému využití. Zařazení Pozemku do plochy POLE je tak nanejvýš nevhodné.

7. Navíc Pozemek navazuje na sousední pozemek parc.č. 1775/29, k.ú. Slivenec, který rovněž není dlouhodobě zemědělsky využíván a jeho charakter je prakticky totožný, jako je charakter Pozemku. Oba tyto pozemky fakticky i funkčně mají tvořit jednotný celek s plochou 615/Austis, jsou takto zamýšleny k využití jejich vlastníky a možnost jejich jiného využití v rámci otevřené krajiny je s ohledem na jejich polohu prakticky nulová.

II.

Návrh

8. **S ohledem na tyto skutečnosti navrhuje Navrhovatel, aby oba tyto pozemky byly zahrnuty do zastavitelné plochy 615/Austis, resp. tato zastavitelná plocha byla rozšířena rovněž na oba**

pozemky, vč. Pozemku, a to v rozsahu, v němž tomu nebrání ochranné pásmo plynovodu.

9. Alternativně, v případě, že Pozemek zůstane součástí otevřené krajiny, požaduje Navrhovatel, aby byl Pozemek zařazen do plochy zpevněné a plochy těžby dle čl. 112 odst. 7 textové části Návrhu ze stejného důvodu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plochy podrobnějšího členění území jsou vymezeny dle stavu v území. V katastru nemovitostí jsou oba pozemky evidovány jako orná půda.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031094

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2282

Podatel | **KUPILÍKOVÁ LADA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY7P1R

Identifikátor podání Portálu Pražana | vd3u7tkm

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Snížení výškové regulace na úroveň uvedené v "**Územní studii Komořany**", tedy na úroveň podlažnosti 2 v jižním vyznačeném čtverci a maximálně 4 v severním vyznačeném čtverci

Odůvodnění

Územní studie Komořany byla projednána a odsouhlasena veřejností. Stávající výškové budovy byly postaveny na základě rozhodnutí tehdejšího režimu a proti odporu obyvatel, do uvedeného prostředí nepatří. Další výstavba by byla v rozporu se schválenou Územní studií, pro neúměrné navyšování není uzpůsobena stávající infrastruktura ani vybavenost v lokalitě.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných

pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031095

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2283

Podatel | **Domov Bílčická s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTGWB4

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdgp2f6

Lokalita | 386

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Domov Bílčická (1/2)

Vyjádření

Nesouhlasíme s návrhem, který řadí pozemky v našem vlastnictví parc.č. 991/132, 991/133, 991/155 v k. ú. Velká Chuchle, zapsané na LV 1881 pro obec Velká Chuchle do zastavitelné rozvojové plochy s využitím **pro občanskou vybavenost**, s navrženým počtem regulovaných nadzemních podlaží **max. 2 RNP**.

NAVRHUJEME:

1) využití: obytné (nikoliv pro občanskou vybavenost)

Odůvodnění

Naše společnost dlouhodobě usilovala o umístění záměru veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti, domova pro seniory, v souladu se zněním platného územního plánu. Záměr domova pro seniory byl zástupci obce a vlastníky sousedních nemovitostí dlouhodobě zásadně odmítán. Ve věci bylo vydáno územní rozhodnutí, které bylo napadeno mnohačetnými odvoláními, v rozhodnutí odvolacího orgánu bylo územní rozhodnutí zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání.

Řešení patové situace bylo nalezeno na základě vzájemných jednání se všemi zúčastněnými - zástupci samosprávy i účastníky řízení, zejm. vlastníky sousedních nemovitostí. Na opakovaných jednání bylo nalezeno kompromisní řešení objemových kapacit objektu a došlo ke všeobecné shodě na změně využití na obytnou funkci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv změny plochy na obytnou, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035513

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2283

Podatel | **Domov Bílčická s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTGWB4

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdgp2f6

Lokalita | 386

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Domov Bílčická (2/2)

Vyjádření

Nesouhlasíme s návrhem, který řadí pozemky v našem vlastnictví parc.č. 991/132, 991/133, 991/155 v k. ú. Velká Chuchle, zapsané na LV 1881 pro obec Velká Chuchle do zastavitelné rozvojové plochy s využitím **pro občanskou vybavenost, s n2) výšková hladina 3 RNP (nikoliv 2RNP).**

navrženým počtem regulovaných nadzemních podlaží **max. 2 RNP.**

Odůvodnění

Návrh na výškovou regulaci 3RNP vychází ze stávajícího charakteru okolní zástavby z hlediska výškového uspořádání. MPP sleduje na sousedním pozemku při západní hranici zástavbu o podlažnosti 3NP až 4RNP, navrhujeme, aby předmětné rozvojové území mohlo tvořit určitou přechodovou linii mezi bytovou zástavbou a stavbami rodinných domů.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace v severním čtverci (v jižním čtverci bylo požadavku vyhověno již v dřívější fázi projednání), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031103

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2284

Podatel | **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdid3fb9

Lokalita | 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Dejvice p.č. 4643/1, 4643/7, změna využití území

Vyjádření

Požadujeme: Změnu využití území
zastavitelná nestavební
zastavitelná rekreační
stabilizovaná

Odůvodnění

Jedná se o pozemky přímo navazující na zahrádkářskou osadu Jenerálka, způsob využití jiná /ostatní plocha, nejlépe přístupné ze severu přes zahrádkářskou osadu. Dle KN se nejedná o lesní pozemky, nemají charakter lesa. Navržená změna na lesní pozemky je neúčelná a problematická, a to zejména vzhledem k malé výměře pozemků (problém s lesnickou obhospodařovatelností a využitelností).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031101

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2284

Podatel | **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdid3fb9

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Dejvice, p.č. 4343, změna využití území

Vyjádření

Požadujeme: Změnu využití území
zastavitelná stavební
vesnická struktura
zastavitelná obytná
stabilizovaná

Odůvodnění

Jedná se o území bezprostředně navazující na
zastavitelné stavební, zastavitelné obytné území

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031102

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2284

Podatel | **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdid3fb9

Lokalita | 707

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Hradčany, p.č. 271/3, změna výškové regulace

Vyjádření

Požadujeme: Změnu výškové regulace ze 2 na 3

Odůvodnění

Využití pozemku bez narušení panoramatu

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo vymezení zahrad ve stavebním bloku ve stabilizovaném území, tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031097

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2284

Podatel | **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdid3fb9

Lokalita | 244, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Nebušice p.č. 1007/3, 1000/182, změna využití území

Vyjádření

Požadujeme: Změnu využití území na zastavitelná stavební, Zastavitelné transformační území, v jihovýchodní a jižní části pozemku rozvojové s obytným využitím

Odůvodnění

Jedná se o území mezi stávající zástavbou a obchvatem, přilehlá komunikace umožňuje dopravní napojení a rozvoj lokality navazující na rozvojové území Nebušice Západ

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, bylo zejména vymezení koridoru 610/-/187 Komunikační napojení rozvojového území Nebušice západ - návrh a úprava koridoru 610/-/2 Pražský okruh, stavba č. 518 (Ruzyně - Suchdol) - návrh, včetně předmětných veřejně prospěšných staveb, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031099

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2284

Podatel | **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdid3fb9

Lokalita | 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Nebušice, p.č. 1143/5 , p.č. 1143/1, 1148/1, 1148/3, změna využití území

Vyjádření

Požadujeme: Změnu využití území

zastavitelná stavební

vesnická struktura

zastavitelná obytná

stabilizovaná

Změna krajinného rozhraní v návaznosti na uvedené

Odůvodnění

Jedná se o doplnění stávající zástavby mezi usedlostí Gabrielka a vesnickou zástavbou

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031100

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2284

Podatel | **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdid3fb9

Lokalita | 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Nebušice, p.č. 1150/6, změna využití území

Vyjádření

Požadujeme: Změnu využití území

zastavitelná stavební

vesnická struktura

zastavitelná obytná

stabilizovaná

Změna krajinného rozhraní v návaznosti na uvedené

Odůvodnění

Jedná se o doplnění stávající zástavby mezi usedlostí Gabrielka a vesnickou zástavbou

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města,

pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031098

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2284

Podatel | **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdid3fb9

Lokalita | 244

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Nebušice, p.č. 267, doplnění využití území

Vyjádření

Požadujeme: Zrušení využití severní části pozemku jako park, vyznačeného graficky v hlavním výkresu

Ponechání: zastavitelná, stavební plocha

Odůvodnění

Pozemek je oplocená farní zahrada; dle schváleného záměru (usnesení ZHMP 42/15 a ZHMP 11/13 z 30.10.2003) se předpokládá vybudování rodinných domů. Pozemek nebude využíván jako park.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031096

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2284

Podatel | **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CBL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vdid3fb9

Lokalita | 325

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Střešovice, p.č. 427/3, 427/8, 427/6, 427/7, změna výškové regulace

Vyjádření

Požadujeme: Změnu výškové regulace ze 2 na 3 v rámci zastavitelné obytné plochy

Odůvodnění

Pozemek se nachází na hranici vyšší zástavby směrem na západ, navýšením o jedno patro dojde k plynulejšímu přechodu v rámci stávající zástavby

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031104

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2285

Podatel | **NEZPĚVÁKOVÁ HENRIETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS3T

Identifikátor podání Portálu Pražana | vehr7e53

Lokalita | 967, 344

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 25-11-30 Námitka podatelů - K Barrandovu

Vyjádření

1. Podatelé nesouhlasí se zařazením pozemků ve svém vlastnictví do nestavebního bloku zahrádková osada a požadují, aby v Metropolitním plánu („**MPP**“) byly pozemky par. č. 1001, 1014, 1017/13, 1017/21, 1017/20, 1017/19, 1017/18, 1017/14, 1017/22, 1017/15, 1017/23, 1017/52, 1017/12, 1017/38, 1017/51, 1017/16, 1017/34, 1017/11, 1017/26, 1017/27, 1017/17, 1017/10, 1017/24, 1017/25, 1017/43, 1017/49, 1017/8, 1017/28 („**Pozemky**“) zařazeny do zastavitelné stavební lokality s názvem **344 / K Barrandovu** s typem struktury **(06) struktura zahradního města**.

Odůvodnění**a) Zařazení území do nestavebního bloku zahrádková osada je diskriminační**

1. Dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy, který byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 („**Územní plán**“) jsou Pozemky zařazeny do plochy PZO – s hlavním využitím pro zahrádky a zahrádkové osady („**PZO**“). Jako rovněž nestavební, jsou dle Územního plánu vymezeny přilehlé plochy **PS – sady, zahrady a vinice**. Na těchto plochách se nacházejí pozemky parc. č. 1016/1, 1017/31, 1017/1, 1017/2 („**PS 1**“) a parc. č. 1018/1, 1019/1, 1662/11, 1662/9, 1662/1 („**PS 2**“).

2. Dle MPP je PZO, zařazena jako nestavební blok zahrádková osada, kdežto obě původní plochy PS 1 s PS 2, jsou v nynějším návrhu zařazeny kompletně do stavebního bloku ve struktuře zahradního města.

Obrázek č. 1: Grafické znázornění z aktuálního Územního plánu ke dni 10. 9. 2025

Obrázek č. 2: Grafické znázornění 344 / K Barrandovu dle MPP

3. Rozdílný přístup, který je v rámci územního plánování aplikován na Pozemky oproti jiným obdobným plochám v lokalitě, postrádá jakékoli věcné či odborné opodstatnění. Nelze nalézt žádný objektivní důvod, proč by Pozemky měly být posuzovány odlišně, zejména s ohledem na jejich dlouhodobé faktické využití a charakter. Tento přístup navíc nerespektuje historický vývoj a stabilizovaný stav na Pozemcích, které jsou již po řadu let využívány způsobem odpovídajícím charakteru okolní zástavby a území.

4. Tento rozdílný přístup vzhledem k Pozemkům není nijak opodstatněn, a dokonce zcela nelogicky nezohledňuje dlouhodobě existující stav na Pozemcích. Plochy PZO mají dle Územního plánu stanoveno přípustné využití následovně: „*Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.*

Parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.“. Kdežto plochy PS 1 a PS 2 mají dle Územního plánu stanoveno přípustné využití ještě přísněji: „*Užitkové a okrasné zahrady.*

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.“

Navzdory této skutečnosti byly právě plochy PS 1 a PS 2 v rámci nového návrhu územního plánu (MPP) sloučeny do zastavitelných stavebních ploch se strukturou zahradního města. To znamená, že na těchto plochách je nově umožněna výstavba v rozsahu odpovídajícím charakteru zahradního města, což je významná změna oproti jejich dosavadnímu omezenému využití.

5. V tomto případě tedy není dán jediný legitimní důvod k tomu, aby plocha, na níž se nachází Pozemky, byla ponechána jako nestavební plocha, zatímco plochy PS 1 a PS 2 jsou v MPP změněny na stavební. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění a nebude námítkám vyhověno, bude MPP pak ve vztahu k Pozemku diskriminační.

6. Tento závěr již formuloval Nejvyšší správní soud, kdy se vyjádřil k dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, **však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.**“ [1].

7. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, budou Podatelé značně znevýhodněni oproti vlastníkům obdobných pozemků v lokalitě 344 / K Barrandovu. Tímto pak budou Podatelé diskriminováni a MPP bude v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

b) MPP je v rozporu s legitimním očekáváním

8. Podatelé také v souvislosti s lokalitou v rozsahu Pozemků uvádějí, že již v roce 2006 byla snaha o prosazení iniciativy ohledně změny využití plochy PZO. V tomto roce byl předložen požadavek na zařazení do plochy čistě obytné – OC[2]. Tato změna sice nebyla schválena, ale pořizovatel si tak měl být při vypracování aktuálního návrhu MPP vědom, že v této lokalitě existuje již dlouhodobý a opodstatněný zájem, aby tato plocha byla do budoucna zařazena jako stavební, v souladu s lokalitou 344 / K Barrandovu. Tuto argumentaci podporují Podatelé rovněž argumentem, že se v současné době na Pozemcích nacházejí stávající obytné objekty, které jsou dlouhodobě užívány jako rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Tato funkce je stabilizovaná. Území poskytuje dostatečné a stálé napojení na okolní dopravní infrastrukturu.

9. Zařazení Pozemků do zahrádkové osady znamená zásadní omezení možností budoucího využití pozemků, neboť podle čl. 111 MPP je v ploše zahrádkové osady přípustné umísťovat pouze budovy sloužící zejména pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské chaty, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít pouze jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů. Stávající budovy, které svými rozměry přesahují stanovené hodnoty, je možné upravovat pouze za podmínky, že se tím nezvýší regulovaná výška budovy a zároveň nedojde ke zvětšení regulovaného půdorysného obrysu.

Obrázek č. 3: Letecký snímek Pozemků a Obrázek č. 4: Letecký snímek Pozemků (2004-2007)

10. Takové omezení **neodpovídá skutečnému a dlouhodobému charakteru území**, kde se na Pozemcích již nyní nacházejí stabilizované obytné objekty, které jsou dlouhodobě užívány jako rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Zařazení do režimu zahrádkové osady neumožňuje rozvoj území v souladu s legitimním očekáváním vlastníků a dlouhodobým charakterem lokality. Navíc je tento postup v rozporu se zásadou rovného zacházení, neboť přilehlé plochy jsou v návrhu MPP zařazeny do stavebního bloku se strukturou zahradního města, ačkoliv jejich aktuální využití je obdobné nebo dokonce přísněji regulované.

11. Podatelé proto požadují, aby byly Pozemky zařazeny do zastavitelné stavební lokality s názvem 344 / K Barrandovu s typem struktury „(06) struktura zahradního města“ dle čl. 46 návrhu MPP. Strukturou zahradního města je podle čl. 46 MPP urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území. V této struktuře jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání, které odpovídají stávajícímu využití území – uliční čára je určena zpravidla oplocením, stavební čára zpravidla ustupuje od uliční čáry, nezastavěné části stavebních bloků jsou obvykle soukromými zahradami a výškové uspořádání je ustálené s možností jeho doplňování při respektování kulturních hodnot.

12. Zařazení pozemků do struktury zahradního města by reflektovalo reálné využití území, umožnilo jeho rozvoj v souladu s legitimním očekáváním vlastníků a respektovalo zásady prostorového uspořádání, které jsou v lokalitě již fakticky realizovány. Ponechání pozemků v nestavebním bloku zahrádková osada by naopak znamenalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva, který není dostatečně odůvodněn a je v rozporu s principem proporcionality a právní jistoty.

13. Rovněž také aktuální zařazení pozemků do nezastavitelné lokality 344 / K Barrandovu je rovněž v přímém rozporu s cílem územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky

života generací budoucích, stejně jako v rozporu s úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona, tj. s úkoly prověřovat a posuzovat potřebu změn v území a stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

c) Nezařazení pozemku do zastavitelného území nedůvodně zasahuje do základních práv Podatelů

14. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

15. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: *„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*

16. Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení pozemků naplněny.**

17. Podatelé si jsou vědomi, že se pořizovatel snaží ponecháním Pozemků v nezastavitelném území zachovat stávající plochy pro zahrádkovou osadu, avšak stanovení nezastavitelnosti pozemků, která výrazně omezuje jejich budoucí využitelnost oproti stávajícímu stavu a hrozí tak zmaření záměru Podatelů, není dostatečně odůvodněno. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky.

18. Návrh MPP na daných Pozemcích vůbec nezohledňuje soukromé zájmy, nepoměřuje jejich zasažení a v podstatě bez dalšího přistupuje ke znehodnocení pozemků a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Podatele bez náhrady, aniž by zohlednil historický vývoj a aktuální stav na Pozemcích.

19. Podatelé jsou přesvědčeni, že s ohledem na to, že celá lokalita s názvem 344 / K Barrandovu je v MPP navrhována jako zastavitelná stavební, se strukturou zahradního města, není zde dán žádný důvod, aby plocha PZO byla jako jediná ponechána jako nestavební.

[1] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35

[2] Viz *Zadání změny č. 1204 neschválené usnesením ZHMP č. 35/6 ze dne 23.2.2006*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP

nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031111

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2286

Podatel | **ŠVEC JAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01CWO

Identifikátor podání Portálu Pražana | vfm488vt

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka na změnu využití pozemku k.ú. Cholupice p.č. 385 + 367/42

Vyjádření

Navrhujeme, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, že pozemky parc. č. 385 a 367/42 v k. ú. Cholupice (652393) budou vymezeny jako zastavitelná stavební lokalita Z, struktura zahradního města 06, zastavitelná obytná lokalita O, typ stability rozvojová lokalita R.

Odůvodnění

Pozemky parc. č. 385 a 367/42 v k. ú. Cholupice (652393) (dále jen „**Pozemky**“) jsou dle bonitace vedeny jako zemědělská orná půda tříd ochrany ZPF IV a V, tedy podprůměrné produkční půdy s omezenou ochranou (ZPF IV) a pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany (ZPF V). Kvalita a výnosnost půdy je velmi málo produkční (ZPF IV) a produkčně málo významná (ZPF V). Pozemky vlastník dlouhodobě zemědělsky nevyužívá, přičemž jejich přetrvávající vedení v režimu nezastavitelné zemědělské plochy není účelné ani hospodárné. V suchých obdobích navíc dochází k výrazné prašnosti a k emisím z povrchu Pozemků do sousedních obytných zón, což snižuje kvalitu prostředí v již existující zástavbě. Skutečnost, že Pozemky nejsou obdělávány, nejsou využívány k zemědělským účelům, respektive k účelům orné půdy, vyplývá mimo jiné z přiložené ortofotomapy a fotodokumentace.

Metropolitní plán v jiných částech města převádí na zastavitelné plochy i pozemky s vyšší třídou ochrany ZPF a vyšší bonitou, které jsou pro zemědělské využití hodnotnější. Za daného stavu nelze přesvědčivě odůvodnit, aby Pozemky s nejnižší třídou ochrany a fakticky nevyužívané k zemědělství zůstávaly trvale zařazeny jako nezastavitelné zemědělské plochy. Takové řešení je v rozporu se

zásadou hospodárného využívání území a zemědělského půdního fondu.

Již historicky (minimálně od roku 2003) bylo navrhováno pořízení změny územního plánu na Pozemcích z funkce orné půdy na obytné území. V roce 2015 byla za účelem změny funkčního využití Pozemků z OP/NL na obytnou funkci zpracována urbanistická studie Cholupice – podklad pro návrh na změnu Územního plánu SÚ hl. m. Prahy pro výstavbu rodinných domů. Dřívější záměr změny nebyl realizován mimo jiné z důvodu tehdy nedostatečného technického a dopravního napojení území, které bylo podmíněno budoucí výstavbou kanalizační stoky a rozšířením vodovodní a další technické infrastruktury. Od té doby však došlo k významnému rozvoji technické infrastruktury v lokalitě a tyto limity již nejsou aktuální. Současně na sousedních pozemcích byly od roku 2003 realizovány nové stavební projekty, na něž Pozemky přirozeně navazují.

Pozemky navazují na stávající obytnou zástavbu 397 / Cholupický vrch Z (06) O [S], kdy na severozápadě sousedí Pozemky přes parcelu č. 367/12 a na východě pak přes ulici Podchýšská se zástavbou rodinných domů, jak vyplývá přiložené fotodokumentace. Vymezení Pozemků jako nové zastavitelné stavební obytné lokality Z (06) O [R], navazující na stávající lokalitu 397 / Cholupický vrch Z (06) O [S], představuje přirozené a kompaktní doplnění urbanizovaného území.

Mezi vlastníkem Pozemků a zástupcem sousedního pozemku, spoluvlastníkem pozemku parc. č. 367/12 v k. ú. Cholupice (dále jen „**Sousední pozemek**“), proběhlo neformální jednání, v jehož rámci zástupce sousedního pozemku vyjádřil souhlas se záměrem zastavění Pozemků a současně projevil zájem na budoucím zastavění Sousedního pozemku tak, aby Pozemky a Sousední pozemek společně vytvořily kompaktní obytnou lokalitu navazující na stabilizovanou lokalitu 397 – Cholupický vrch.

Městská část Praha 12 dlouhodobě podporuje harmonický rozvoj této lokality. Rada MČ Praha 12 usnesením č. R-108-016-25 ze dne 28.1.2025 schválila záměr zpracování Podkladové studie rozvoje Cholupic, která má stanovit urbanistickou koncepci území, navrhnout podmínky pro jeho harmonický rozvoj a sloužit jako podklad pro změnu Metropolitního plánu. Pozemky se nacházejí v území, které je touto studií zohledňováno.

Vlastník je připraven uzavřít s hl. m. Prahou a MČ Praha 12 smlouvu o spolupráci dle Metodiky přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27.1.2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“, a podílet se tak na zajištění veřejné infrastruktury a dalších podmínek pro rozvoj území.

Zařazení Pozemků mezi zastavitelné lokality s obytnou funkcí umožní efektivní využití málo hodnotných, dlouhodobě nevyužívaných zemědělských ploch v návaznosti na stávající zástavbu a infrastrukturu, odstraní negativní dopady jejich současného stavu na okolní obytné prostředí a zajistí harmonický a udržitelný rozvoj lokality v souladu s koncepcí rozvoje Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031116

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2288

Podatel | **POGODINA NATALIA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6PM

Identifikátor podání Portálu Pražana | vgazmswb

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031119

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2289

Podatel | **Rezidence Jančova, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRSCY

Identifikátor podání Portálu Pražana | vgu4dzc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rezidence Jančova - Námítka k článku 167 Textové části -
Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031118

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2289

Podatel | **Rezidence Jančova, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRSCY

Identifikátor podání Portálu Pražana | vgu4dzc

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Rezidence Jančova - Změna míry stability území

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability tak, aby byly podle míry stability vymezeny jako „Zastavitelná transformační plocha“.

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch. Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál.

Podatel v legitimním očekávání v zachování stávající využitelnosti svých pozemků dle platného územního plánu činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k výstavbě stavebního záměru „Bytový dům Jančova“ s převažující funkcí bydlení.

Záměr sestává z bytového domu tvořeného třemi samostatnými sekcemi (A, B, C). Ve vztahu k záměru bylo dne 4. 1. 2023 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje Magistrátu

hl. města Prahy, které je dosud platné. Předmětné závazné stanovisko je součástí této námítky jako její příloha. Ve vztahu k záměru pak bylo dne 3. 7. 2023 příslušným stavebním úřadem oznámeno zahájení územního řízení (Oznámení o zahájení řízení přílohou této námítky).

Z dosavadního projednávání záměru tak vyplývá, že záměr podatele je z pohledu územního plánování a rozvoje přípustný a podatel očekává, že toto bude Metropolitním plánem respektováno.

Podatel v zájmu kontinuity územního plánování požaduje, aby záměr podatele a k němu příslušným orgánem územního rozvoje závazným stanoviskem vyjádřený souhlas, byly respektovány, aby byl v souladu s legitimním očekáváním podatele rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků zachován, a to alespoň v míře (s podmíněně přípustným koeficientem) odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Podatel pokládá z pohledu Ústavním pořádkem ČR garantované ochrany jeho vlastnického práva za nepřipustné, aby byl jeho záměr Metropolitním plánem ohrožen nebo zcela znemožněn, v důsledku čehož by podatelem vynaložené značné náklady a úsilí byly nedůvodné a neproporcionálně, tedy v rozporu s právní úpravou zmařeny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. To se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

Výšková regulace byla upravena na základě námítky vlastníka mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním tak, aby byla umožněna výstavba BD Rezidence Jančova dle územního rozhodnutí - západní čtverec ze 4 na rozmezí 12 (7-12 RNP) a východní čtverec ze 4 na 8 (6-8 RNP).

Vymezení stabilizované plochy není měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku proto nelze přihlížet

a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci (ve smyslu požadavku) se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Závěrem uvádíme, že vymezení stabilizované plochy a výšková regulace neznemožňuje realizaci záměru, který má vydané pravomocné územní rozhodnutí.

Námítka

ID 3031123

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2290

Podatel | **KUBEŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OXH

Identifikátor podání Portálu Pražana | vi5cdvqe

Lokalita | 563, 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření**Námítka 669/2 Záběhlice**

Pozemek parc. č. 669/2 v k. ú. Záběhlice

Jako spoluvlastník výše uvedeného pozemku podávám námítku k návrhu využití uvedeného pozemku. Uvedený pozemek je v návrhu zahrnut v ploše louka a pastvina.

Stávající územní plán umožňuje umístit stavbu zahradní restaurace s pobytovou loukou.

Žádáme, aby možnost umístění restaurace a pobytové louky zůstala zachována.

Žádáme o vypuštění z Metropolitního parku, žádáme o vypuštění z území Nezastavitelné rozvojové plochy s rekreačním využitím. Žádáme o přesun části pozemků do zastavitelného území.

Odůvodnění

Námítku s tímto odůvodněním jsme podávali při veřejném projednání v roce 2022. Námítka nebyla nijak zohedněna, tj. zdůvodnění opakujeme:

Ve stávajícím územním plánu se pozemek nachází v ploše ZMK – zeleň městská krajinná. Dle stávajícího územního plánu je možné na pozemku umístit „zahradní restauraci“ s pobytovou loukou. Aktuálně připravujeme projekt takovéto restaurace a máme kladné vyjádření odboru územního rozvoje k našemu záměru. Situaci louky s restaurací a kladné vyjádření přikládáme.

Domníváme se, že umístění zahradní restaurace s pobytovou loukou je také plně v souladu s cílovým charakterem lokality 915/Trojmezí a jeho rekreační funkce.

Navrhované využití v návrhu metropolitního plánu jako louka a pastvina vybudování restaurace neumožňuje, tj. žádáme o změnu funkce využití území tak, aby bylo možné restauraci vybudovat.

Nově byly pozemky zařazeny do Metropolitního parku a do Nezastavitelné rozvojové plochy s rekreačním využitím a byly v textové části změněny možnosti využití pozemků, tj doplňujeme následující odůvodnění:

Současné platná regulace Pozemků

1. V současnosti je Pozemek regulován opatřením obecné povahy, Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, ve znění pozdějších změn (dále jen „**Platný ÚP**“).
2. Platný ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „**Funkční plochy**“) pro v jednotlivých oblastech Prahy. V souladu se zásadou územního plánování tyto plochy přesahují parcelní vymezení Pozemku dle katastru nemovitostí. Jednotlivé pozemky tedy mohou a zpravidla spadají do více Funkčních ploch.
3. Regulativy jsou pro Pozemek dle Platného ÚP stanoveny následovně:
 - a. Pozemek spadá pod Funkční plochy „Zeleň městská krajinná“, pro které užívá Platný ÚP zkratku „ZMK“;
4. Funkční plochy ZMK jsou dle Platného ÚP vymezeny takto:
 1. „*Hlavní využití: Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami*“;
 1. „*Přípustné využití: Drobné zařízení sloužící pro obsluhu, sportovní funkce vodních ploch, drobná zahradí architektura*“;
 1. „*Podmíněně přípustné využití: Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Stavby a zařízení pro provoz PID. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků*“; a

1. „Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.“

Návrh využití území a regulace Pozemku dle Metropolitního plánu

5. Metropolitní plán vymezuje Trojmezí jako samostatnou lokalitu, kterou označuje ve své grafické části číslovkou 915, žlutým lomítkem, textem „Trojmezí (dále jen „Trojmezí“). Trojmezí je vymezeno čtyřmi základními regulativy. První je vymezení Trojmezí dle zastavitelnosti jako „nezastavitelná“. Dle typu struktury je Trojmezí „leso-zemědělská krajina“. Způsob využití území je pro Trojmezí stanoven na „rekreační“. Posledním je pak vymezení dle míry stability, kde je Trojmezí vymezeno jako „transformační“.

6. Zastavitelnost vymezuje možnost v lokalitě umisťovat stavby. Trojmezí je dle Metropolitního plánu nezastavitelnou lokalitou. Čl. 39 odst. 3 Metropolitního plánu stanovuje: „*Nezastavitelné lokality tvoří nezastavitelné území. V nezastavitelných lokalitách nelze umisťovat nové budovy ani jiné stavby, pokud není uvedeno jinak v čl. 61 nebo čl. 65 až 67*“ (Metropolitního plánu).

7. Typ struktury vymezuje strukturální podobu lokality, která má stanovit zásady prostorového uspořádání pro lokality daného typu struktury, případně jejich částí, s ohledem na ostatní podrobnější regulativy, zejména výškovou regulaci. Trojmezí je dle Metropolitního plánu leso-zemědělskou krajinou. Čl. 55 odst. 1 Metropolitního plánu stanovuje:

„Leso-zemědělskou krajinou je struktura otevřené krajiny tvořená mírně zvlněnými tvary povrchu, které jsou z převážné části odlesněné, přičemž trvalé formy vegetačního krytu se vyskytují obvykle jako menší lesy a háje, meze, břehové porosty podél potoků či vodních ploch, louky a pastviny.“ Čl. 55 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje: „*V lokalitě struktury leso-zemědělské krajiny jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) v mozaice prvků krajinné struktury převažují zemědělské plochy, b) zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely.*“

8. Způsob využití vymezuje způsob využití každé lokality dle zátěže území. Způsob využití Trojmezí je dle Metropolitního plánu nezastavitelná rekreační lokalita. Čl. 65 odst. 1 stanovuje regulaci využití nezastavitelné rekreační lokality takto:

„Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality nebo plochy je rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem.“

9. Čl. 65 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje:

„V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umísťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).“

10. Čl. 65 odst. 3 Metropolitního plánu stanovuje:

„V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je nepřípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady s výjimkou kompostáren dle čl. 142 a dále umísťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.“

11. Metropolitní plán tedy reguluje Trojmezí tak, že je lokalita nezastavitelná a určená pro rekreační funkci, přičemž využití, umísťování budov a jiných staveb a změny v území musí být v souladu s cílovým charakterem dané lokality. Cílový charakter dané lokality je vymezen v *krycím listu pro Trojmezí* (dále jen „**Krycí list pro Trojmezí**“) takto:

„Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.“;

„Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Trojmezí je vymezena v mírně zvlněném reliéfu v jihovýchodní části Prahy, je téměř zcela obklopena zástavbou. Cílem vymezení je posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, a z důvodu vysokého rekreačního významu zemědělské využití přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.“

12. V Krycím listu pro Trojmezí je stanoven regulativ 400 / Stabilita a míra využití území, který uvádí následující:

„Vyznačením transformační plochy na Trojmezí je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný. Zemědělské hospodaření je podstatnou součástí dochovaného krajinného rázu.“

13. Stabilita a míra využití území rozlišuje stabilizované, transformační a rozvojové lokality. Trojmezí je dle Metropolitního plánu transformační lokalitou. Čl. 69 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje:

„Transformační lokalitou [T] je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.“

14. Trojmezí je dle grafické části Metropolitního plánu a krycího listu pro Trojmezí nezastavitelnou transformační plochou. Čl. 71 odst. 3 Metropolitního plánu pak stanoví:

„Nezastavitelná transformační plocha je část nezastavitelného území, pro kterou jsou stanoveny individuální regulativy na změnu charakteru území dle čl. 108 odst. 3.“

15. Čl. 108 odst. 1 Metropolitního plánu stanovuje podmínky změn, které je možné v nezastavitelné transformační ploše činit takto:

V nezastavitelné ploše jsou přípustné takové změny, které splňují některou z následujících podmínek: a) znamenají zvýšení SES, b) v rekreačních a produkčních lokalitách znamenají zachování SES, c) v produkčních lokalitách znamenají snížení SES v rámci zemědělských ploch, za které se považují plochy podrobnějšího strukturálního členění pole, louka a pastvina, ovocný sad a zahrada, zahradnictví a vinice, d) jsou vyvolány hospodařením, které je v souladu se zařazením pozemku v evidenci katastru nemovitostí v kategorii „druh pozemku“ ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu.“

16. Čl. 108 odst. 3 Metropolitního plánu pak doplňuje možnost změn pro transformační a rozvojové plochy s odkazem na část 400 Krycího listu pro Trojmezí takto:

„V nezastavitelných transformačních a rozvojových plochách je možné v souladu s využitím příslušné transformační nebo rozvojové

plochy provádět i další změny nad rámec odst. 1, které jsou individuálně upřesněny v KLZ/400.“

17. Čl. 107 odst. 1 Metropolitního plánu zařazuje jednotlivé podrobněji strukturované plochy:

„Každá plocha podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny je zařazena do stupně ekologické stability (SES), který může nabývat hodnot na škále [0] až [5], přičemž: a) SES [0] je stanoven pro plochy trvale bez vegetačního krytu, b) SES [1] je stanoven pro plochy nejméně ekologicky stabilních ekosystémů, c) SES [2] je stanoven pro plochy málo ekologicky stabilních ekosystémů, d) SES [3] je stanoven pro plochy středně ekologicky stabilních ekosystémů, e) SES [4] je stanoven pro plochy velmi ekologicky stabilních ekosystémů, f) SES [5] je stanoven pro plochy nejstabilnějších ekosystémů, blízkých klimaxovému stadiu.

18. V Trojmezí jsou dle grafické části Metropolitního plánu je Pozemek podrobněji strukturován na typ pole. Dle Čl. 112 Metropolitního plánu mají pole SES [1].

Omezení vlastnického práva v důsledku změn a nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva změnami, účelovost a svévolnost postupu hlavního města Prahy a zásah do práva na podnikání

1. Omezení vlastnického práva v lokalitě Trojmezí v důsledku změn

19. Návrh Metropolitního plánu zásadně omezuje soukromé vlastnictví pozemků v oblasti Trojmezí. Celá lokalita Trojmezí (cca 137 ha) je v návrhu Metropolitního plánu klasifikována jako nezastavitelná rekreační lokalita s typem struktury leso-zemědělská krajina a s mírou stability transformační.

20. Pozemek nacházející se v Trojmezí úpravou dle návrhu Metropolitního plánu nově nebude možné využívat tak, jak jsou dosud využívány a jak je Platný ÚP umožňuje užívat. Nebude možné Pozemek využívat k zemědělské činnosti, jako zelinářské a květinářské kultury, pastviny, sady, zahrady, vinice, hřbitovy, pokud tyto plochy nebudou naplňovat rekreační využití lokality. Zejména produkční činnost je s rekreačním způsobem využití v přímém rozporu. Například představa rekreace za obdělávání produkčních ploch stroji je hazard se životem či zdravím rekreatantů.

21. Lokalita je navržena jako “metropolitní park” se zcela novým cílovým charakterem, což pro vlastníky představuje intenzivní zásah. Podle Metropolitního plánu má jít o „nezastavitelnou, transformační, rekreační lokalitu Trojmezí ... téměř zcela obklopenou zástavbou“, jejímž cílem je posílit rekreační funkci a strukturu zeleně

v jihovýchodní části Prahy. V území jsou vymezeny transformační plochy za účelem zřízení krajinného metropolitního parku Trojmezí – má dojít k rozsáhlým změnám využití území směrem k rekreaci a zelené infrastruktuře. V odůvodnění Krycího listu pro Trojmezí je uvedeno, že lokalita je nezastavitelná s odůvodněním, že pozemky mají charakter otevřené krajiny a „*převážně nebyly určeny* [Platným ÚP] *k zastavění*“, což navrhuje Metropolitní plán zachovat. Ve skutečnosti však Platný ÚP připouštěl pro část Trojmezí i určité využití stavební či hospodářské (např. funkční plochy ZMK – zeleň městská a krajinná umožňovaly umístit zahradní restaurace, rozhledny aj., NL – louky a pastviny umožňovaly zemědělské stavby apod., jak vyplývá i z odstavců výše). Metropolitní plán tedy svými regulativy omezuje vlastnická práva vlastníků v Trojmezí ve vyšší míře oproti Platnému ÚP. Ve vztahu k jakémukoliv hospodaření na pozemcích návrh Metropolitního plánu prakticky zcela znemožňuje jejich hospodářskou využitelnost pro vlastníky pozemků v Trojmezí, a to ve prospěch veřejného užívání, které je však neslučitelné s dosavadním využitím pozemků a možnosti jejich využití dle Platného ÚP. Regulativy Metropolitního plánu omezují plošně území Trojmezí způsoby uvedenými výše, které nikterak nereflktují dosavadní rozdílné využití jednotlivých Funkčních ploch, ani jejich odlišnou povahu, a z celého území činí území rekreační.

22. Metropolitní plán tedy svými regulativy omezuje vlastnická práva vlastníků v Trojmezí ve vyšší míře oproti Platnému ÚP. Ve vztahu k jakémukoliv hospodaření na pozemcích návrh Metropolitního plánu prakticky zcela znemožňuje jejich hospodářskou využitelnost pro vlastníky pozemků v Trojmezí, a to ve prospěch veřejného užívání, které je však neslučitelné s dosavadním využitím pozemků a možnosti jejich využití dle Platného ÚP. Regulativy Metropolitního plánu omezují plošně území Trojmezí způsoby uvedenými výše, které nikterak nereflktují dosavadní rozdílné využití jednotlivých Funkčních ploch, ani jejich odlišnou povahu, a z celého území činí území rekreační.

23. Rozsah zásahu do vlastnických práv, jak je navrhován ve vztahu k Trojmezí, je plošný a trvalý. Všechny soukromé pozemky v Trojmezí mají být dlouhodobě ponechány jako otevřená krajina a veřejně přístupná rekreační zóna. Trojmezí má plnit funkci metropolitního parku, což je dle Metropolitního plánu nejvýznamnější druh městského parku, s velkou rozlohou a veřejnou dostupností. Tím plán předpokládá, že pozemky v Trojmezí bude užívat neomezený okruh osob pro rekreaci a sport (obdobně jako veřejný park). Ve svém důsledku se tak území stane veřejným prostranstvím ve smyslu § 490 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZHMP“), kde vlastník nemůže vyloučit vstup veřejnosti – zde podrobněji viz. úvaha prof. JUDr. PhDr. Davida Elischera, PhD. v jeho *Odborném*

stanovisku v otázce přípustnosti omezení vlastnického práva k pozemkům územním plánem v lokalitě Trojmezí(dále jen „Odborné stanovisko“), konkrétně viz kapitola 7.3 Odborného stanoviska.

Tento přístup Metropolitního plánu výrazně omezuje tradiční obsah vlastnického práva, zejména právo pozemky dle vůle vlastníka užívat a disponovat s nimi. Vlastník sice formálně zůstane vlastníkem, avšak nemůže realizovat žádnou výnosnou činnost (kromě méně intenzivních forem zemědělského hospodaření a mimoprodukční funkce) a fakticky musí strpět obecné užívání pozemků veřejností. Hodnota dotčených pozemků je navíc zásadně snížena – nelze je zastavět ani soukromě využít, což se promítá do tržní ceny (ta bude odvozena pouze od jejich omezené zemědělské a mimoprodukční funkce). Ekonomická hodnota dotčených pozemků při takto vymezené mimoprodukční funkci bude velmi pravděpodobně záporná, neboť výnosy nepostačí ani na základní údržbu území. Vlastníci tedy ponесou mimořádné břemeno spočívající v povinnosti zachovat své pozemky jako veřejně přístupnou zeleň bez možnosti rozumného hospodářského využití, a to i takového, které by pokrylo náklady spojené s péčí o tyto pozemky.

24. Na základě výše zmíněného dochází kvůli navrženým regulativům Metropolitního plánu ve vztahu k Trojmezí k několikanásobnému, vyššímu a rozsáhlému omezení vlastnického práva.

25. Je rovněž vhodné upozornit, že absolutním znemožněním výstavby ve prospěch jiného, než rekreačního účelu vede ke znemožnění záměrů, které již byly rozpracovány (např. rozšíření zahradnictví)

1. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva

26. Takto zásadní omezení vlastnického práva, které pro oblast Trojmezí nastavuje návrh Metropolitního plánu, vyvolává otázku, zda jde o přiměřený zásah ve smyslu ústavních a lidskoprávních garancí. Vlastnické právo je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod (LZPS) a čl. 1 Protokolu č. 1 k Evropské úmluvě o lidských právech (dále jen „EÚLP“). Omezení vlastnického práva územním plánem lze připustit pouze, pokud sleduje legitimní cíl ve veřejném zájmu a současně respektuje princip proporcionality – musí být vhodné a potřebné k dosažení cíle a v poměru k zásahu do práv nesmí být excesivní.

27. Jak vyplývá z Odborného stanoviska prof. Elischera, k zásahu do podstaty vlastnického práva dochází tehdy, je-li vlastník zbaven jakékoli reálné možnosti pozemek efektivně využít, a to nejen pro bydlení nebo podnikání, ale i pro smysluplné hospodaření. Pokud regulace pozemek vyloučí z jakéhokoli ekonomicky racionálního využití, přičemž zároveň není spojena s náhradou ani s jasným

a předvídatelným veřejným cílem, jde o zásah, který odporuje principu proporcionality i požadavku právní jistoty. Prof. Elischer v podkapitole 7.2.4 svého Odborného stanoviska uvádí, že „posouzení, je-li územní plán po právu (*lege artis*), či zda je namístě jeho zrušení, pak vychází z **tříkrokového testu proporcionality**...“, „...který by měly provést správní orgány, příp. i správní soudy...“ „Kroky tohoto testu jsou následující:

1. **Test vhodnosti:** zkoumá se, zda je omezení vlastnického práva založené územním plánem vůbec způsobilé dosáhnout sledovaného cíle (rozuměj ochrany jiného základního práva či veřejného statku). Sledovaný cíl musí být zdůvodněn, přičemž „zejména v případě, podají-li dotčené osoby proti navrženému řešení námítky, je třeba ho přezkoumatelným způsobem zdůvodnit a s námitkami se vypořádat“.

2. **Test potřeby:** zkoumá se, lze-li sledovaného cíle ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly (příp. dokonce vůbec nezasahovaly) do vlastnického práva.

3. **Test proporcionality v užším smyslu (tj. poměrování):** soud poměřuje vlastnické právo a s ním kolidující základní právo územních samosprávních celků na samosprávu a veřejný zájem sledovaný příslušným územním omezením. Územní omezení je přiměřené, je-li závažnost zásahu do základního práva *in concreto* vyvážena významem sledovaného cíle, resp. obětí přinesená v podobě omezení základního práva se nedostává do nepoměru s užitkem, který omezení přineslo.“

28. Nesplnění kteréhokoli z těchto kroků znamená nepřiměřenost zásahu a nezákonnost územního plánu v daném rozsahu. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje zásadu minimalizace zásahu, neboť obec má volit co nejšetrnější řešení vůči vlastníkům (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 2012 ve věci sp. zn. 4 Ao 6/2011). Omezení musí mít výjimečnou povahu a být řádně odůvodněno, jinak nemůže obstát (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36).

29. V případě Trojmezí se jeví omezení jako nepřiměřené. Návrh Metropolitního plánu zasahuje vlastnické právo vlastníků excesivně a požadavky plynoucí z ústavního pořádku (ověřované testem proporcionality) ve značném rozsahu nejsou splněny. Omezení jde nad rámec toho, co by bylo nezbytné pro dosažení cíle ochrany zeleně a rekreace – k témuž cíli by bylo možné použít mírnější regulaci, jež by vlastníky pozemků v Trojmezí nezatížila tak extrémně. Konkrétně by bylo možné například vymezit veřejný park jen na části území (např. na pozemcích již vlastněných hl. m. Prahou) a zbytek ponechat s méně přísnou regulací, která by připouštěla zemědělské hospodaření, určitou šetrnou zástavbu či jiné využití v souladu

s charakterem území. Metropolitní plán však volí maximální variantu, kterou postihuje celou oblast Trojmezí v rozsahu 137 ha, aniž by náležitě zdůvodnil, proč mírnější opatření nestačí. Tím neprochází druhým krokem testu (potřebnost), neboť existují alternativy (kombinace veřejné zeleně, hospodářského využití či omezené zástavby) umožňující také chránit krajinu a rekreaci, ale s menším dopadem na práva vlastníků.

30. Dále, při samotném poměření zájmů (třetí krok) vychází najevo extrémní nevyváženost. Přínosu pro veřejnost (rekreační využití/metropolitní park) je dosahováno zcela na úkor několika soukromých vlastníků, kteří tak nesou disproporční břemeno.

31. Prof. Elischer dále upozorňuje, že v situaci, kdy určitým autoritativním opatřením/rozhodnutím dojde „...*k odnětí nebo omezení vlastnického práva (přibližně) ve stejné intenzitě jako k vyvlastnění de iure, ...*“, může dojít k tzv. vyvlastnění *de facto* (viz podkapitola 7.2.2. Odborného vyjádření). Přitom forma zásahu, tedy to, že není formálně provedeno vyvlastnění ve smyslu zákona, není rozhodující. Rozhodující je dopad – realizací návrhu Metropolitního plánu dojde k úplnému znemožnění hospodářského využití a vyprázdnění obsahu vlastnictví dotčených pozemků. To platí zvláště, pokud existuje dlouhodobý investiční či jiný záměr vlastníka či vlastníků, přičemž toto je ještě umocněno předchozí veřejnou komunikací vyvolávající legitimní očekávání ohledně hospodářské využitelnosti území.

32. Také podle Evropského soudu pro lidská práva musí být zachována spravedlivá rovnováha mezi požadavky obecného zájmu a ochranou práv jednotlivce. Tato rovnováha je porušena, pokud jednotlivec nese nepřiměřené a nadměrné břemeno. V případě Carmelina Micallef v. Malta (ESLP, 28. 10. 2021) Evropský soud pro lidská práva posuzoval vyvlastnění, ke kterému došlo bez odpovídající kompenzace a při absenci transparentního a předvídatelného procesu. Přestože v daném případě nakonec šlo o formální vyvlastnění (*de iure*), ESLP zdůraznil obecný princip, že i omezení vlastnického práva, která nejsou označena jako vyvlastnění, mohou porušit čl. 1 Protokolu č. 1 k EÚLP, pokud naruší spravedlivou rovnováhu mezi ochranou majetku jednotlivce a veřejným zájmem. Judikát je tedy relevantní i pro případy, kdy dochází k faktickému vyprázdnění obsahu vlastnického práva bez náhrady a přiměřeného odůvodnění, protože i takové zásahy mohou být z hlediska práva na ochranu majetku nepřijatelné. V tomto kontextu lze bezpochyby uzavřít, že Metropolitní plán v navrhované podobě neúměrně omezuje vlastnické právo dotčených vlastníků v oblasti Trojmezí, případně porušuje jejich oprávněná očekávání.

33. Z uvedeného je zřejmé, že navržené řešení Metropolitního plánu pro oblast Trojmezí neobstojí z pohledu ústavních

a mezinárodněprávních standardů ochrany vlastnictví, pokud neprojde testem proporcionality, neposkytuje kompenzaci, a navíc odporuje dosavadnímu vývoji plánovacích dokumentů a legitimnímu očekávání vlastníků.

1. Účelovost a svévolnost postupu hl. m. Prahy

34. Způsob, jakým je v návrhu Metropolitního plánu naloženo s lokalitou Trojmezí, budí dojem účelového a diskriminačního postupu vůči tamním vlastníků. Zdá se, že hl. m. Praha využilo institut územního plánování k obcházení smyslu zákona, resp. ke svévolnému dosažení cíle na úkor konkrétní skupiny vlastníků. Cílem je zjevně zřízení rozsáhlého veřejného parku v Trojmezí – tomu nasvědčuje označení “metropolitní park” v doprovodné dokumentaci Metropolitního plánu. Za běžných okolností by zřízení takového veřejného parku na soukromých pozemcích vyžadovalo jejich výkup. Hl. m. Praha však namísto toho volí cestu změny územního plánu, který pozemky ponechá formálně v soukromém vlastnictví, avšak stanoví pro ně takový režim, že budou fakticky sloužit veřejnosti obdobně jako veřejný park. Jedná se o nucené omezení vlastnického práva v materiálním smyslu, ovšem bez poskytnutí jakékoli náhrady. Takový postup lze označit za jednání *in fraudem legis* – město využívá normy stavebního práva (které umožňují regulaci využití ploch) k dosažení účelu, jenž by jinak spadl do režimu vyvlastnění s náhradou. Ústavní pořádek přitom nepřipouští, aby bylo vlastnické právo omezeno nebo fakticky odňato jednostranným aktem veřejné moci bez spravedlivé kompenzace, pokud se nejedná o běžnou regulační povinnost, ale o zásah ekvivalentní odnětí užitné hodnoty nemovitosti.

35. Navíc je třeba zdůraznit, že hl. m. Praha veřejně avizuje záměr pozemky v oblasti Trojmezí vykupovat. Většina vlastníků, byla dopisem vyzvána k odprodeji svých pozemků v oblasti Trojmezí. Vzhledem k tomu, že se tak stalo až v březnu roku 2025, lze se důvodně domnívat, že tato aktivita v kontextu finalizace schvalování a veřejného projednávání návrhu Metropolitního plánu, sleduje mimo jiné i cíl maximalizovat možnost výkupu pozemků za nejnižší možnou cenu. **Tím, že jsou pozemky zatíženy režimem, který fakticky znemožňuje jejich smysluplné využití, dochází ke snížení jejich tržní hodnoty a tím i k deformaci rovnováhy mezi veřejným zájmem a ochranou práv vlastníků.**

1. Zásah do práva na podnikání

36. Přijetí návrhu Metropolitního plánu zasáhne také do práva na podnikání vlastníků pozemků v lokalitě Trojmezí. Metropolitní plán může mít v důsledku aktuálně navrhovaného extrémního řešení pro podnikatele „rdousící efekt“. Nejenže vlastníci pozemků v oblasti Trojmezí nemohou na těchto pozemcích stavět, ale ani s nimi pro

účely své podnikatelské činnosti jinak dostatečně nakládat a hospodařit na nich. V důsledku toho dochází k omezení svobody podnikat podle čl. 26 LZPS, jakož i práva vlastnit majetek podle čl. 11 LZPS neboť navržený regulační rámec prakticky znemožňuje realizaci jakéhokoli legitimního podnikatelského záměru s dotčenými pozemky.

37. Takto nastavená regulace má paralyzující účinky na hospodářské rozhodování vlastníků, brání jim využít své pozemky k podnikatelským účelům v souladu s právem a ekonomickou realitou, čímž zasahuje nejen do práva vlastnit majetek, ale i do svobody podnikání a smluvní autonomie. Také tímto z tohoto pohledu směřuje Metropolitní plán k faktickému vyvlastnění, neboť regulace fakticky odebírá pozemkům jejich hospodářský význam, aniž by byla poskytnuta náhrada či kompenzace.

38. Navržené řešení je v rozporu se zásadami přiměřenosti, právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, které musí být respektovány i při výkonu plánovací pravomoci samosprávy. V konečném důsledku tak Metropolitní plán přináší zásadní disproporci mezi zájmy hl. m. Praha ochranou práv podnikajících subjektů, když v oblasti Trojmezí favorizuje výlučně zájmy hl. m. Prahy.

39. Je také sporné, zda k radikální změně postoje (od původních úvah o částečné zástavbě k nulové zastavitelnosti a zcela osekané jakékoli hospodářské využitelnosti) vedly skutečně objektivní okolnosti, nebo jen politická volatilita. Z dostupných informací plyne, že změna přístupu vychází převážně z faktorů na straně samotného hl. m. Prahy. Hl. m. Praha do jisté míry jedná proti předchozímu vlastnímu postoji, což oslabuje jakýkoli argument, že by šlo o nevyhnutelný vývoj. Tyto okolnosti samy o sobě z hlediska testu proporcionality a dobré víry také významně naznačují disproporční důsledky ve prospěch hl. m. Prahy a zakládají neústavní nepoměr mezi veřejným zájmem a právy dotčených osob.

E. Nepřezkoumatelnost a vnitřní rozpor v regulativech Metropolitního plánu

40. Metropolitní plán upravuje pro jednotlivé lokality regulativy. Pro Trojmezí nastavuje regulativy způsobem uvedeným v krycím listu pro Trojmezí, které zejména stanovují:

„Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.“;

„Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Trojmezí je vymezena v mírně zvlněném reliéfu v jihovýchodní části Prahy, je

téměř zcela obklopena zástavbou. Cílem vymezení je posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, a z důvodu vysokého rekreačního významu zemědělské využití přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.“; a

„Vyznačením transformační plochy na Trojmezí je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný. Zemědělské hospodaření je podstatnou součástí dochovaného krajinného rázu.“

41. Pojmy, které Krycí list pro Trojmezí užívá, však nejsou obecně známými či univerzálně vykládanými. Z krycího listu pro Trojmezí tedy není zjevné, co bude možné na území činit a umisťovat, a to zejména ve vztahu k pojmům „*ovocných (krajinných) sadů*“, které bude pro využití území preferováno, a „*mimoprodukční funkce*“, kterou bude muset hospodaření respektovat.

42. Co se týče termínu *mimoprodukční funkce*, tak ten se pravděpodobně vztahuje k půdnímu fondu (nikoli k funkci území) a *de facto* popisuje, k čemu všemu je ještě orná půda dobrá kromě toho, že se na ní dá hospodařit. To znamená, že pojetí mimoprodukční funkce *de facto* vylučuje hospodaření v území, protože představuje přírodní, vodohospodářskou a rekreační funkci v území. Toto vyplývá mj. z části C.2-6 *Pravidel a principů územního plánování, vydaného Ústavem územního rozvoje* (dále jen „**Pravidla a principy ÚP**“). Krycí list pro Trojmezí však stanovuje: „...*forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce*“. Pojmy hospodaření a mimoprodukční funkce jsou však vzájemně rozporné, neboť ustanovení území pro účely mimoprodukční funkce vylučuje jakékoliv hospodaření v území. Zjednodušeně tedy lze logiku této části Krycího listu přenést do příkladu: „*Můžete ve městě jezdit automobily, musíte však respektovat, že je celé město jen pěší zónou*“. Kdyby výklad termínu mínil Metropolitní plán jinak, je tento termín navíc ve své podstatě nepřezkoumatelný, neboť není stanoveno a je nemožné dohledat, co má vlastně hospodaření na pozemcích respektovat.

43. Co se týče termínu „*krajinných sadů*“, tak ten ani Pravidla a principy ÚP neznají a není nijak v územně plánovací praxi ukotven. Termín byl několikrát použit v souvislosti s vymežováním tzv. významných krajinných prvků (VKP) dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kdy šlo o staré sady, u nichž převažuje mimoprodukční funkce, ale které mají významnou ekologickou, krajinnotvornou a kulturní funkci. Termín však není v praxi územního

plánování užívání a jeho význam není standardizován. V důsledku tedy není zjevné, co je preferovaným stavem území dle Krycího listu k Metropolitnímu plánu, a taková terminologie činí regulativ dle Krycího listu pro Trojmezí a v důsledku Metropolitní plán nepřezkoumatelným.

44. Výše vymezená terminologie regulativů dle Metropolitního plánu, zejména Krycího listu k Trojmezí, je nedostatečně určitá a zásadně zasahuje do právní jistoty vlastníků pozemků v Trojmezí. Terminologie Metropolitního plánu se opírá o jazykové výrazy s nejasným významem, čímž otevírá možnost neomezené libovůle při správním uvážení, které je správním orgánům dáno při rozhodování o území. Pokud by bylo možné termíny vyložit dle pramenů z nezávazných dokumentů k územnímu plánování, jsou významy termínů ve vzájemném rozporu, což libovůli při správním uvážení otevírá dveře zcela obdobně.

45. Metropolitní plán přitom zcela zjevně omezuje možnosti užívání pozemků jejich vlastníky. Za těchto okolností dochází k zásahům do vlastnického práva, jako jednoho ze základních lidských práv a svobod, jak jej vymezuje mj. čl. 11 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb. a ústavního zákona č. 295/2021 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Při zásahu do vlastnického práva je vždy nezbytné vážit, zda je zásah do chráněného zájmu v souladu s testem proporcionality. Test proporcionality, známý v judikatuře Ústavního soudu, je tříkrokový a dle judikatury Nejvyššího správního soudu dopadá i na územně plánovací dokumentaci, tedy i územní plány (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38). Prvním krokem v rámci testu proporcionality je test vhodnosti. Tento test zkoumá, zda je zásah způsobilý dosáhnout stanoveného cíle. Cíl tvorby územně plánovací dokumentace byl v judikatuře dovozen mj. jako zájem na hospodárném využití a rozvoji vlastního území, uspokojování bytových potřeb a ostatních zájmů občanů obce (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22).

46. Vzhledem k terminologii, jakou Krycí list k Trojmezí užívá, tedy jaké regulativy pro Trojmezí zakotvuje, zjevně není Metropolitní plán způsobilý stanoveného cíle v Trojmezí dosáhnout. To zejména z důvodu, že některé termíny, které užívá, nejsou termíny standardizovanými. To činí Metropolitní plán v rozsahu regulativů, které termíny využívají, nepřezkoumatelným, a to včetně vzájemné rozpornosti termínů. Takové nastavení umožňuje správnímu orgánu, který bude na jeho základě rozhodovat, vykládat význam slov v rámci správního uvážení dle své libovůle, zejména z důvodu, že nejde o terminologii, jejíž význam by bylo možné jednoznačně dovodit. Taková míra libovůle umožněná Metropolitním plánem je přitom zjevně v rozporu s cílem, kterému má územně plánovací

dokumentace sloužit, a to především se zájmem na hospodárném využití území a zájmem na rozvoji vlastního území.

47. Pokud by došlo k přijetí Metropolitního plánu, tak, z důvodů zmíněných výše, **není zásah do vlastnického práva v souladu s testem vhodnosti v rámci testu proporcionality. V důsledku by tedy došlo k protizákonnému zásahu do vlastnického práva vlastníků pozemků v Trojmezí.** Nezákonnost zásahu do vlastnického práva je pak důvodem ke zrušení Metropolitního plánu nebo jeho části správním soudem pro rozpor se zákonem dle § 101d zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního.

F. Diskriminace lokality Trojmezí

48. Jak již bylo vícekrát avizováno výše, Trojmezí je územím, které je v současné době z velké části užíváno k hospodářským, zejména zemědělským, účelům. Trojmezí nepodléhá v současné době regulacím, které by stanovovaly jeho specifickou přírodní hodnotu. Přesto návrh Metropolitního plánu činí Trojmezí nezastavitelnou lokalitou.

49. Hlavní město Praha v usnesení Rady č. 2088 ze dne 28. 8. 2018 vzalo na vědomí vytipované lokality pro výstavbu dostupného sociálního bydlení, přičemž určilo jako nejvhodnější ze zkoumaných lokalit lokalitu č. 4. Součástí výčtu lokality č. 4 je velká část pozemků nacházejících se v Trojmezí.

50. Na webu zpracovatele (IPR) je psáno:

„V případě zcela nových rozvojových ploch se Metropolitní plán snaží nepřidávat žádné nové na okraj města a spíše se zaměřuje na zanedbané plochy a brownfieldy uvnitř Prahy.“ (srov. <https://iprpraha.cz/metropolitniplan> k sekci nazvané „Bydlení“).

51. Na webu magistrátu hl. m. Prahy je psáno:

„Nový plán Praha po 25 letech nutně potřebuje, a to mimo jiné proto, že odemyká brownfieldy a umožňuje tak výstavbu přibližně 350 tisíc nových bytů, ale zároveň pro developery stanovuje jasné podmínky, jako jsou realizace škol, školek, parků i potřebné infrastruktury“ (srov. <https://praha.eu/web/metropolitniplan/w/metropolitni-plan-bude-zverejnen-letos-v-rijnu-na-podzim-se-uskutecni-verejna-projednani-a-schvalovat-se-bude-za-rok>); a

„Otevírá plochy brownfieldů pro výstavbu nových čtvrtí, díky čemuž může vzniknout až 350 tisíc nových bytů včetně veřejné vybavenosti, jako jsou školy nebo nemocnice.“ (srov. <https://praha.eu/web/metropolitniplan/w/metropolitni-plan-chrani>

lokality-vyhledy-i-prirodu-umozni-rychlejsi-rozvoj-bydleni-a-dopravy-verejnost-si-ho-nyni-muze-prohlednout-v-ramci-verejne-generalky-).

52. Je tedy úkolem a cílem Metropolitního plánu vytvořit zázemí pro výstavbu nového bydlení. Při výstavbě je samozřejmě třeba postupovat se zachováváním veřejného zájmu na ochraně hodnotné přírody, kteréžto ochrany ale Trojmezí dosud nepožívalo.

53. Území Trojmezí bylo dříve vytipováno jako lokalita vhodná pro zastavění. V současné době je Trojmezí využíváno z velké části například jako zemědělská půda, přesto jej návrh Metropolitního plánu stanoví za „nezastavitelnou“ a „rekreační lokalitu“.

54. Návrh Metropolitního plánu stanovuje kromě Trojmezí další nezastavitelné rekreační lokality. Jako příklad lze uvést lokalitu označenou v Metropolitním plánu jako 931 / Údolní niva Berounky východ (dále jen „**Údolní niva**“), která je Trojmezí podobná zejména strukturou krajiny, dosavadním využitím území a charakterem, jako zásadních charakteristik lokality. Lokalita Údolní niva má však dle části 300 / *krycího listu pro lokalitu Údolní niva* stanoven regulativ, který umožňuje využívat lokalitu pro těžbu nerostů za podmínky minimalizování vlivu na rekreační význam krajinného rozhraní. Pro lokalitu Údolní niva pak platí regulativ obdobný pro Trojmezí dle čl. 65 Metropolitního plánu. Součástí krycího listu k Údolní nivě je však v území vymezena pouze jedna transformační plocha o rozloze zhruba 2 ha z území zhruba 447 ha. Zbytek území je dle krycího listu Údolní nivy zachován v podobě stabilní lokality s tím, že cílem vymezení je zachování struktury zemědělské krajiny.

55. Krycí list Údolní nivy stanovuje, že je cílem zvýšit rekreaci v území, nestanovuje však pro zemědělskou, ani jinou hospodářskou, činnost regulativy, které by vlastníky pozemků v území Údolní nivy omezovaly v obdobné míře, jak vlastníky pozemků v Trojmezí. Krycí list (cílový charakter lokality) Údolní nivy umožňuje v esenciální míře zachovat dosavadní využití území specifickými regulativy, které však pro Trojmezí vymezeny nebyly. Z toho vyplývá, že při obdobně stanoveném cílovém stavu není v této lokalitě zamezena hospodářská činnost a práva vlastníků nejsou dotčena nad míru únosnou (ve srovnání se s regulativem v Trojmezí).

56. Vlastníci tedy spatřují v návrhu Metropolitního plánu zjevně diskriminační nastavení regulace lokality Trojmezí oproti lokalitě Údolní niva. V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu přitom musí být veškerá omezení vlastnického práva na základě územního plánu činěna nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120). Máme za to, že je nastavení regulace pro Trojmezí ve srovnání s regulativy k Údolní nivě, tak jak jej navrhuje Metropolitní plán, diskriminačním a libovolným. Takové

omezení vlastnického práva pak nemůže ve srovnání s citovanou judikaturou obstát, neboť v rozporu s čl. 11 Listiny omezuje vlastnická práva.

57. Návrh Metropolitního plánu stanovuje změny v území pro účely výstavby zastavitelnými rozvojovými a transformačními plochami. Takové plochy lze nalézt také například na hranicích lokality označené v Metropolitním plánu jako 965 / Šárka (dále jen „**Šárka**“). V lokalitě Šárka se přitom nachází přírodní rezervace označená dle Digitálního registru ÚSOP kódem 2478. Metropolitní plán umožňuje při vymezování nových ploch pro výstavbu jít až na hranici Šárky. Jmenovitě jde o návrh lokality 327 / Vokovice, jde je navrženo dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vokovice (dále jen „**Vokovice**“) se strukturou zahradního města, a to až na hranici zvláště chráněného území (dále jen „**ZCHÚ**“).

58. Vzhledem k výše zmíněnému je zjevné, že Metropolitní plán směřuje k další, výstavbě v Praze, která je pro další rozvoj zcela nezbytná. Při poměrování zájmů mezi hospodářským a rekreačním využitím pozemků však Metropolitní plán zcela selhává, neboť vytváří disproporční a neodůvodněnou či neodůvodnitelnou regulaci. Metropolitní plán v lokalitě s obdobným charakterem, strukturou krajiny a využitím (Údolní nivě) oproti Trojmezí připouští zachování zemědělské výroby, dokonce zachovává těžbu nerostů. V Trojmezí však v lokalitě eliminuje dosavadně možné i vyvíjené hospodářské využití, což je ve vztahu k dosavadnímu využití zcela excesivní regulace. **Pokud vzhledem ke zmíněnému provedeme komparaci lokalit Trojmezí a Údolní nivy, mívá se zjevně regulace nastavená Metropolitním plánem s cíli územně plánovací činnosti** (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22) **a porušuje zákaz diskriminace při jejím provádění** (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120).

V Trojmezí pak Metropolitní plán neumožňuje v zásadě žádnou výstavbu, která nebude naplňovat rekreační účel. Úplné znemožnění výstavby v Trojmezí je zcela excesivní oproti například zmíněné lokalitě Šárka, která je ZCHÚ, přesto Metropolitní plán umožňuje jít až na hranici ZCHÚ, a to v lokalitě Vokovice. Trojmezí není nikterak obdobou významnou lokalitou, která by vyžadovala zvláštní ochranu životního prostředí. Ve vztahu k účelu, který je pro Metropolitní plán vymezen (srov. citované internetové články) se přitom Trojmezí jeví jako vhodné pro částečnou výstavbu, neboť je jistě vhodnější než oblasti chráněné jako ZCHÚ. Jako výhodu Trojmezí lze rovněž (oproti Šárce) zdůraznit minimalizaci potenciálních nákladů na novou dopravní a jinou infrastrukturu. **Pokud vzhledem ke zmíněnému provedeme komparaci lokalit Trojmezí a Šárka, nezbytně dojdeme k závěru, že regulace stanovená Metropolitním plánem rovněž nenaplňuje cíle územně plánovací činnosti** (srov. nálezy

Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22) a **porušuje zákaz diskriminace při jejím provádění** (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120).

G. Nesprávnost vymezení celého území Trojmezí stejnými regulativy

59. Jak bylo uvedeno v úvodu tohoto podání, Trojmezí je dle Platného ÚP regulováno Funkčními plochami, které stanovují rozdílné podmínky pro rozdílné parcely a jejich části. Návrh Metropolitního plánu pak regulativy stanovuje pro celé území jako celek. Nelze popřít, že Metropolitní plán do určité míry pracuje i s plochami podrobnějšího členění, například dle čl. 107 odst. 1 Metropolitního plánu. Práce s plochami podrobnějšího strukturálního členění má však minimální dopad na tu nejzásadnější skutečnost, kterou je přípustné využití území. Přípustné využití území je totiž rámcem zejména pro možnost hospodařit na pozemku a umisťovat budovy a jiné stavby, přičemž obojí má potenciál přinášet vlastníkovu pozemku ekonomickou hodnotu.

60. Návrh Metropolitního plánu nereflektuje skutečnost, že jsou některé pozemky v Trojmezí, včetně Pozemku, či jejich částí stále aktivně využívány na pěstování zemědělských plodin nebo využívány k jinému ekonomickému přínosu pro vlastníky. Přesto Metropolitní plán z celého Trojmezí činí lokalitu rekreační a absolutně nezohledňuje oprávněný zájem vlastníků na kontinuitě omezení vlastnického práva, tedy nezvyšování míry omezení na základě libovůle či svévole normotvůrce (hl. m. Prahy). Metropolitní plán nezohledňuje ani legitimní očekávání vlastníků, v podobě dosud možného ekonomického využití pozemků v Trojmezí (Pozemků).

61. Regulativy, jak je zakotvuje návrh Metropolitního plánu, zcela esenciálně mění podstatu využití rozsáhlého území (Trojmezí), které je dosud z opodstatněných důvodů (rozdílného využití) regulováno na základě rozdílných Funkčních ploch dle Platného ÚP. Závěr o rozdílné povaze ploch, velké pluralitě vlastnických práv v Trojmezí a rozdílných zájmech vlastníků schválilo i samo hl. m. Praha v usnesení Rady hl. m. Prahy č. 828 ze dne 19. 4. 2021, když schválilo podobu Memoranda o společném postupu při využití území „Trojmezí“ (dále jen „**Memorandum**“). Toto usnesení bylo následně revokováno usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1460 ze dne 14. 6. 2021, kterým došlo k mírným změnám Memoranda, které však nemají zásadní dopad na závěry z něj vyplývající pro vlastníky pozemků v Trojmezí.

62. Zde je vhodné zdůraznit, že se oblast Trojmezí nachází na zhruba 137 ha území Prahy. Lze důvodně očekávat, že produkční hodnota vzešlá z produkce Pozemků na základě hospodaření s nimi,

vzhledem k jejich umístění a velikosti je způsobilá přinášet vlastníkům ekonomickou hodnotu ve velkém rozsahu.

63. Vzhledem k rozsahu a rozdílnému charakteru pozemků vyžaduje lokalita Trojmezí podrobnější členění a rozdílné regulativy, jak tomu je dle Platného ÚP doposud. Plošný regulativ nemůže obstát, pokud svévolně a hromadně činí z dosud vlastníky ekonomicky využívaného území pozemky ekonomicky nevyužitelné ve prospěch rekreace veřejnosti. Regulace území, jak ji nastavuje Metropolitní plán, znemožňuje smysluplné využití, zejména pro vlastníky pozemků, ale i pro veškeré občany obce, neboť území reguluje jako celek a bez dostatečného zohlednění nezbytných specifík rozdílných oblastí v Trojmezí. Pokud hlavní město Praha či pořizovatel má zájem na rekreačním využití území, přichází v úvahu takto regulovat pouze pozemky, jejichž regulace dosud rekreaci umožňovala a skutečně byly k rekreaci využívány, samozřejmě za zachování dosavadní možnosti ekonomické využitelnosti, které Platný ÚP i pro pozemky primárně rekreačního účelu umožňoval.

H. Vady při pořizování krajinářské studie pro Trojmezí

64. Jak je již výše zmíněno, došlo k přijetí Memoranda. Součástí memoranda je i tato pasáž *Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2786 ze dne 15. 11. 2021 (Příloha č. 10)*:

„Dále bude pořizena krajinářská studie na lokalitu Trojmezí. Výsledek zpracované a projednané studie bude adekvátně přenesen do Metropolitního plánu.“

65. Dne 15. 11. 2021 přijala Rada hl. m. Prahy *usnesení č. 2786 k pořízení Krajinářské studie prostoru Trojmezí*. Přílohou tohoto usnesení je zadání krajinářské studie pro oblast Trojmezí (dále jen „**Krajinářská studie**“). V zadání je obsažena struktura, jak bude studie vypadat i jakým směrem se bude vyvíjet. Součástí zadání Krajinářské studie jsou body, na co bude při jejím vypracovávání kladen důraz. Z bodů zadání lze zmínit například:

1. „e) vytvoření přírodě blízkého prostředí a kultivaci území pro volnou rekreaci obyvatel při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny“; a

1. „f) zajištění celoplošné propustnosti krajiny pro pěší a cyklisty“.

66. Rada hl. m. Prahy v zadání Krajinářské studie v usnesení č. 2786 cituje Memorandum a rovněž utvrzuje jeho závěry pro účely studie takto:

„Studie je zadávána na základě usnesení RHMP č. číslo 828 ze dne 19. 4. 2021 k návrhu znění Memoranda o společném postupu při využití území "Trojmezí".“; a

„Tato studie je naplněním návazného kroku – krajinářské studie Trojmezí. Studie bude rozdělena do dvou na sebe navazujících fází: analytické a návrhové. Zpracování obou fází bude rozloženo do dvou let. Součástí zpracování studie bude participační proces v průběhu obou fází.“

67. Krajinářská studie je tedy vypracována na základě Memoranda, které stanovuje, že bude obsah Krajinářské studie po jejím projednání přenesen do Metropolitního plánu. Metropolitní plán však o Krajinářské studii vůbec nehovoří. Není tedy zjevné, jaké konkrétní závěry byly z Krajinářské studie přeneseny do Metropolitního plánu. Krajinářská studie rovněž není vedena v Evidenci územně plánovací činnosti, vedené Ústavem územního rozvoje, tedy nebyla projednána.

68. Hlavní město Praha pak na základě usnesení Rady č. 866 ze dne 5. 5. 2025 *„schvaluje koncept řešení a definici nezastavitelného území určeného Studií, která je ideovým podkladem pro budoucí vývoj a využití nezastavitelného území Trojmezí.“* K tomuto usnesení došlo i přesto, že Krajinářská studie nebyla projednána a nenaplnuje tak podmínky, za nichž by mohla být vedena v Evidenci územně plánovací činnosti, vedené Ústavem územního rozvoje.

69. Územní studie jsou přitom dle § 69 odst. 5 NSZ povinně vkládány do národního geoportálu územního plánování, jako podmínka jejich využití. Krajinářská studie však není vložena do národního geoportálu, kterým je Evidence územně plánovací činnosti. V takovém případě by Krajinářská studie neměla být závazným podkladem pro územně plánovací dokumentaci. Z jednání hl. m. Prahy, kdy došlo ke schválení studie usnesením Rady č. 866 ze dne 5. 5. 2025 a zároveň absenci vložení Krajinářské studie do národního geoportálu územního plánování je zjevné, že Krajinářská studie nemůže být závazným podkladem pro návrh Metropolitního plánu.

70. § 68 odst. 4 NSZ stanovuje:

„Jedná-li se o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, předloží pořizovatel její návrh k projednání zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo.“

71. Návrh zadání Krajinářské studie však nebyl řádně projednán na Zastupitelstvu hl. m. Prahy, tedy vlastníkům, nebylo řádně umožněno se k návrhu zadání Krajinářské studie jakkoli vyjádřit. V důsledku nemohli vlastníci, rozporovat na projednání vady zadání, které spatřujeme ve vymezení zadání Krajinářské studie

způsobem, který omezil vypracovávání Krajinářské studie na účel vytvoření prostředí pro rekreaci obyvatel a zajištění celoplošné prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty. Takto vymezený rozsah totiž nemohl Krajinářskou studii dovést k jinému závěru, než je, že by Trojmezí mělo být využíváno rekreačně a ku prospěchu rekreace široké veřejnosti. Takto vymezený rozsah jakkoli nereflektuje zájmy vlastníků pozemků v lokalitě Trojmezí.

I. Zpracování námitek

72. Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán významně zasahuje do vlastnických práv v území, jakožto ústavně garantovaného práva ve smyslu zejména čl. 11 Listiny, upozorňujeme na skutečnosti vymezené níže.

73. Orgány územního plánování jsou povinny vypořádávat se s námitkami vlastníků tak, aby bylo seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 1 Ao 5/2010-169).

74. Upozorňujeme, že postup, kdy nedojde k řádnému odůvodnění zapracování nebo nezapracování podané námítky, je porušením procesních práv v rámci územně plánovacího řízení.

75. Dále § 68 odst. 3 SŘ stanovuje:

„V odůvodnění se uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.“

76. Rozhodnutí o námitkách je přitom samostatným rozhodnutím, které se následně vtěluje do územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 1. 2009, sp. zn. 2 Ao 2/2008-62). Na rozhodnutí o námitkách je přitom třeba klást stejné požadavky jako v případě typických správních rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 1 Ao 5/2010-169).

77. Vypořádáním námitek k Metropolitnímu plánu rozhoduje správní orgán *de facto* o zásadním zásahu do vlastnických práv vlastníků pozemků na území Prahy. Takové rozhodování je svěřeno do rukou správního orgánu a v konečném důsledku do rukou úředních osob, kterým je veřejná moc svěřena. Umělá inteligence nesplňuje

předpoklad osoby či orgánu, které byla svěřena veřejná moc. Rozhodnutí o námitkách přitom vyžaduje odůvodnění, které bude hovořit o tom, jakými úvahami, podklady se řídil správní orgán, nikoliv umělá inteligence.

78. Pokud by v důsledku takto nezákonného a nesprávného správního postupu vznikla škoda vlastníkům či jiným osobám, které uplatní námitky, upozorňujeme, že správní orgán bude odpovídat za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem ve smyslu zákona č. 82/1998 Sb., zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

J. Návrh na regulaci Trojmezí

79. Vzhledem k výše zmíněnému jsme přesvědčeni, že regulace Trojmezí Metropolitním plánem je třeba nastavit odlišně. Nezakládáme své návrhy pouze na svém přesvědčení, nýbrž své úvahy zakládá na již existující studii Koalice občanských sdružení Trojmezí nazvané *Udržitelné Trojmezí* (dále jen „**Studie UT**“). Studie UT rozlišuje Trojmezí tak, aby docházelo k zastoupení přírodní, kulturní, přechodové i městské krajiny. Studie UT pak pro jednotlivé typy krajiny detailněji vymezuje specifická využití, včetně aktivit, které by na území bylo možné lépe činit. Studie UT řeší problémy dopravního napojení, podmiňujících investic pro jednotlivé etapy změn v území. Studie UT tedy vymezuje vizi pro území Trojmezí tak, aby docházelo k uspokojení zájmu veřejnosti vlastníků pozemků v Trojmezí.

Závěr

80. Vzhledem ke všem výše zmíněným skutečnostem považujeme návrh Metropolitního plánu v lokalitě Trojmezí vadný natolik, že pokud by došlo k jeho přijetí, jsou zjevně a viditelně dány důvody pro zrušení Metropolitního plánu, popřípadě jeho částí. Úprava, která je Metropolitním plánem pro Trojmezí navrhována je zjevně v rozporu zákonnými požadavky kladenými na územně plánovací dokumentaci, zejména v otázce omezení vlastnických práv.

81. V souladu s těmito závěry navrhuje změnu budoucí regulace Trojmezí tak, aby došlo ke kompromisnímu naplnění relevantních zájmů na využití území veřejností, ne však takto excesivně na úkor vlastníků pozemků v Trojmezí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Navržené řešení vychází z podkladové Krajinářské studie Trojmezí, která analyzovala podmínky a hodnoty území a na jejímž základě byl navržen cílový charakter lokality. Požadavky podatele nejsou v souladu s touto studií a pořizovatel neshledal důvod pro odchýlení od jejích závěrů.

Tvrzení o nepřiměřeném zpřísnění regulace ve srovnání s ÚP SÚ HMP nebylo shledáno důvodným. Návrh MPP v souladu se zásadou kontinuity navazuje na stávající faktický a právní stav daných pozemků, kdy pozemek parc. č. 670/1 v k. ú. Záběhlíce je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda v I. třídě ochrany zemědělského

půdního fondu, v ÚP SÚ HMP je zařazen do plochy s regulativem NL – louky a pastviny a v MPP v ploše otevřené krajiny louka a pastvina, pozemek par. č. 676/1 v k. ú. Záběhlíce taktéž v katastru nemovitostí evidován jako orná půda, v převážné části v 1. třídě ochrany ZPF, v ÚP SÚ HMP je zařazen v plochách s regulativy funkčního využití NL a ZMK a v MPP pole, pozemky parc. č. 670/2 a 670/3 v k. ú. Záběhlíce jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zahrada s 1. třídou ochrany ZPF, v ÚP SÚ HMP v plochách NL a ZMK a v MPP v plochách otevřené krajiny- ovocný sad a zahrada a louka a pastvina, pozemek parc. č. 676/3 je v katastru nemovitostí evidován jako ovocný sad, v ÚP SÚ HMP zařazen do plochy s regulativem funkčního využití PS – sady, zahrady, vinice a v MPP v ploše otevřené krajiny ovocný sad a zahrada. Regulace využití pozemků zůstává v MPP tedy zásadě totožná jako regulace vymezená v ÚP SÚ HMP.

Podateli je v zásadě umožněno využívat pozemek stejně jako za předcházející regulace ÚP SÚ HMP. Zastavovat pozemek může v souladu s čl. 65 odst. 2 textové části výroku MPP, který v zásadě odpovídá regulativům přípustné a podmíněně přípustné zastavitelnosti ploch NL (louky, pastviny) a ZMK (zeleň městská krajinná) dle ÚP SÚ HMP. Tudíž je umožněno na pozemku realizovat jakýkoliv legitimní podnikatelský záměr, který mohl podatel uskutečnit i za účinnosti ÚPSÚ. Ostatně podatel ani blíže nespecifikoval, jaký podnikatelský záměr by nemohl na pozemku v důsledku regulativů MPP uskutečnit.

Zařazení pozemků do nezastavitelné transformační rekreační lokality je způsobitelným prostředkem k dosažení legitimního cíle – ochrany otevřené krajiny v jihovýchodní části Prahy, posílení rekreační infrastruktury pro obyvatele hustě zastavěného okolí a zachování krajinného rázu území téměř zcela obklopeného zástavbou. Lokalita Trojmezí plní funkci nenahraditelného přírodního a rekreačního prostoru v urbanizovaném území Prahy, což je zájmem celospolečenského charakteru zachyceným již v ZÚR HMP. Mírnější regulace by legitimní cíl – ochranu funkčně ucelené otevřené krajiny jako rekreační a přírodní plochy celoměstského významu – nedosáhla ve stejné míře. Připuštění zastavění byť části pozemků by ohrozilo integritu krajinného celku. Poloha lokality (téměř zcela obklopena zástavbou, plocha cca 137 ha) a její roli v systému zelené infrastruktury hl. m. Prahy odůvodňují komplexní přístup bez fragmentace území zástavbou.

Zájem na zachování a rozvoji rekreační a přírodní plochy celoměstského a nadmístního významu převažuje nad zájmem jednotlivých vlastníků na maximálním ekonomickém zhodnocení pozemků, zejména za situace, kdy pozemky nebyly ani dosud zastavitelné, pozemky jsou v převážné části evidovány v I. třídě ochrany ZPF, která sama o sobě jejich využití výrazně limituje, MPP

připouští zemědělské hospodaření, méně intenzivní formy zemědělské výroby a mimoprodukční funkce.

Jelikož však v daném případě nedošlo k zásahu do vlastnického práva podatele, nemohlo tím spíš dojít k „nepřiměřenému“ zásahu. Regulace MPP totiž připouští na pozemku podatele zemědělské hospodaření (čl. 108 odst. 1 písm. d) a odst. 3 textové části výroku MPP ve spojení s KLZ lokality 915 / Trojmezí), určitou šetrnou zástavbu (čl. 65 odst. 2 textové části výroku MPP) či jiné využití v souladu s charakterem území (čl. 65 odst. 2 textové části výroku MPP spolu s KLZ lokality 915 / Trojmezí). Lokalita Trojmezí nemá být jednotným metropolitním parkem s využitím např. parkový les. Jsou v něm vymezeny tzv. plochy podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině (čl. 112 textové části výroku MPP), kterými jsou na předmětných pozemcích podatele louka a pastvina, pole a ovocný sad a zahrada, které odpovídají aktuálnímu využití pozemku. Současně však v lokalitě Trojmezí není vymezena cílová plocha tohoto podrobnějšího strukturálního členění, které má být dosaženo prostřednictvím transformace lokality na metropolitní park. To znamená, že pozemky podatele mohou být využity jako jiná plocha podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině (čl. 111 a 112 výrokové části MPP), pokud budou naplňovat cílový charakter lokality 915 / Trojmezí a bude v souladu s požadavky na zvyšování / snižování SES dle čl. 108 odst. 1 textové části výroku MPP.

Vymezením transformační plochy pro realizaci metropolitního parku pak automaticky nedochází k realizaci veřejného prostranství s tím, že bude podatel omezen na možnosti vyloučit vstup veřejnosti. Veřejné prostranství vzniká faktickým naplněním definice § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Dokud tato definice fakticky naplněna není, o veřejné prostranství se nejedná. Pokud tedy podatel aktuálně neumožňuje na pozemek vstup veřejnosti a využívá jej např. jako ornou půdu, o veřejné prostranství se nejedná, a to ani v důsledku přijetí MPP. Obavy podatele z povinnosti umožnit veřejné využití pozemků pro účely veřejného parku okamžikem nabytí účinnosti MPP jsou tedy nepodložené.

Námítka diskriminace Trojmezí oproti lokalitě Údolní niva Berounky

Srovnání lokality Trojmezí (915) s lokalitou Údolní niva Berounky (931) je nepřiléhavé. Tyto dvě lokality se zásadně liší svou polohou v rámci města, charakterem navazující zástavby, dopravní dostupností, historickým vývojem, ekologickými hodnotami i stávajícím způsobem využití.

Trojmezí leží na pomezí čtyř městských částí (Praha 4, 10, 11 a 15) a plní funkci zelené plochy bezprostředně přístupné pro statisíce obyvatel okolních panelových sídlišť. Tato jedinečná poloha a funkce odůvodňuje přísnější regulaci ve prospěch zachování nezastavěného

charakteru a rekreačních hodnot. Území je intenzivně využíváno pro okružní, rekreační pohyb z okolních obytných struktur. Tato specifická situace Trojmezí nemá srovnatelný protějšek v Údolní nivě Berounky. Odlišná regulace dvou lokalit neznámá diskriminaci, pokud odlišnost reflektuje věcně odůvodněné rozdíly. Zásada nediskriminace při pořizování územního plánu neznámá povinnost regulovat všechny lokality stejně, ale povinnost nepřístupovat k identickým situacím odlišně bez věcného důvodu. Takový případ zde nenastal.

Srovnání s lokalitou Šárka

Lokalita Šárka představuje sama o sobě nezastavitelnou lokalitu. Podatelem zmiňovaná „výstavba v blízkosti zvláště chráněného území“ se přitom netýká samotné přírodní rezervace, nýbrž samostatně stabilizované zastavitelné lokality Vokovice, která s územím Šárky pouze sousedí. Jedná se tedy o běžnou urbanistickou situaci, kdy zastavitelná lokalita navazuje na území nezastavitelné, což samo o sobě nevypovídá nic o způsobu regulace lokality Trojmezí.

Pořizovatel současně zdůrazňuje, že jednotlivé lokality jsou v rámci MPP posuzovány individuálně s ohledem na jejich konkrétní charakteristiky, urbanistické souvislosti a význam v rámci městské struktury. Lokalita Trojmezí se přitom vyznačuje zcela specifickými parametry, zejména svou polohou uvnitř souvisle zastavěného území jihovýchodní části Prahy, rozlohou přibližně 137 ha a funkcí významného prvku zelené infrastruktury metropolitního významu. Právě tyto charakteristiky odůvodňují odlišný způsob regulace této lokality, a to nezávisle na řešení jiných území v rámci hlavního města Prahy.

Námítka nesprávnosti plošných regulativů – požadavek na diferencovanou regulaci dle parcel

Požadavku na parcelovou diferenciaci nelze vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. MPP není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona, a z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Přesnější a podrobnější diferenciaci v rámci lokality bude předmětem navazující územně plánovací dokumentace.

MPP pracuje s odlišnou metodikou než dosavadní ÚP SÚ HMP – navrhovaný rozvoj je v souladu s požadavkem udržitelnosti pojat nikoli jako parcelová regulace, ale jako systémová ochrana krajinných hodnot prostřednictvím kategorizace území na nezastavitelné

a zastavitelné. Územní plán v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování; přesně takovým způsobem bylo při pořizování MPP postupováno.

Pro úplnost pořizovatel uvádí, že vlastníci pozemků nemohou mít legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný. Princip legitimního očekávání v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; z existence dřívějšího územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe. Vlastníkům pozemků nenáleží právo dovolávat se určité podoby územního plánu. Pouhá skutečnost, že stanovení funkčního využití dotčeného pozemku komplikuje přípravu a realizaci záměrů, nezakládá pochybení pořizovatele ani nezákonnost územního plánu (NSS ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36).

Námítka vad při pořizování Krajinářské studie Trojmezí

Krajinářská studie Trojmezí je podkladovým dokumentem pro pořizování MPP, nikoli územně analytickým podkladem ve smyslu § 28 stavebního zákona. Na podkladové studii se proto nevztahuje povinnost evidence v Evidenci územně plánovací činnosti vedené Ústavem územního rozvoje. Závěry studie byly zohledněny v návrhu MPP, který byl v souladu se zákonem zveřejněn a veřejně projednán – právě v rámci tohoto projednání měl podatel i ostatní vlastníci pozemků plnou možnost uplatňovat námítky a připomínky, čehož podatel také využil. Pro úplnost pořizovatel dodává, že Krajinářská studie výslovně reflektuje fakt, že území je převážně v soukromém vlastnictví, a vychází z toho jako z klíčového faktoru pro volbu přístupu k rozvoji území. Tvrzení, že studie nezohlednila zájmy vlastníků, proto není přesné. Skutečnost, že zadání studie bylo zaměřeno na rekreaci a prostupnost krajiny, odpovídá záměru hl. m. Prahy rozvíjet Trojmezí jako metropolitní park. Toto zaměření je věcně odůvodněné a reflektuje potřeby území i jeho okolí. Studie považuje rekreaci za stále platnou náplň území. Výběr zaměření studie je věcí odborné a politické úvahy pořizovatele a nenaplnuje znaky svévole.

Vyvlastnění de facto

Tvrzení podatele o „de facto vyvlastnění“ není důvodné. K de facto vyvlastnění ve smyslu judikatury ESLP dochází tehdy, je-li vlastnické právo zbaveno veškerého ekonomického obsahu. To se v daném případě nestalo – pozemky podatele zůstávají zemědělsky hospodářsky využitelné (čl. 108 MPP), jsou vedeny jako ZPF I. třídy ochrany, přičemž tato ochrana sama o sobě výrazně omezuje možnosti jejich jiného využití nezávisle na MPP. Ekonomická hodnota pozemků je tedy omezena primárně zákonem o ochraně ZPF, nikoliv MPP. MPP ve smyslu závěrů rozšířeného senátu NSS (rozsudek ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120) představuje nepřímý zásah

do vlastnického práva, který byl proveden z ústavně legitimních důvodů, v nejšetnějších ze způsobů vedoucích k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

K námitce týkající se neurčitých pojmů

Používání neurčitých právních pojmů je v právní regulaci nezbytné, neboť umožňuje normám reagovat na širokou škálu různorodých a předem nepředvídatelných situací, které nelze vyčerpávat jejich detailním výčtem. Právní předpisy tak získávají potřebnou flexibilitu a schopnost přizpůsobení konkrétním okolnostem případu, aniž by ztrácely svou obecnou závaznost. Zároveň však použití neurčitých právních pojmů, zejména v regulativech územního plánu, klade zvýšené nároky na řádné odůvodnění posouzení souladu konkrétního záměru s územním plánem. Je nezbytné transparentně a přezkoumatelně vyložit, jak byly tyto pojmy v daném případě konkretizovány a jak bylo dosaženo závěru o jejich naplnění či nenaplnění. Pokud územní plán obsahuje neurčitý právní pojem, který nedefinuje a pro který neexistuje obecně sdílená definice napříč právním řádem, musí k němu správní orgán přistupovat obdobně jako v případě jiných aktů a vyložit jej pro účely svého rozhodnutí s přihlédnutím k jeho obecnému jazykovému významu, kontextu užití a smyslu a účelu příslušné úpravy.

Tento výklad, tedy s přihlédnutím k běžnému jazykovému významu, systematickému kontextu a účelu dané úpravy, naopak nemůže vést k závěru, že by územní plán byl nečitelný či nepředvídatelný. Naopak, právě uvedené interpretační postupy zajišťují, že obsah neurčitých pojmů je objektivně uchopitelný a přezkoumatelný, a to nejen pro správní orgány, ale i pro veřejnost.

Zpracování námitek – námitka na využití AI a odpovědnost za škodu

Podatel namítá, že rozhodování o námitkách nelze svěřit umělé inteligenci, neboť ta nesplňuje podmínky osoby, jíž je svěřen výkon veřejné moci, a upozorňuje na odpovědnost správního orgánu za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem podle zákona č. 82/1998 Sb.

K tomu se uvádí, že o námitkách rozhoduje příslušný orgán veřejné moci v zákonem stanoveném procesu, nikoli umělá inteligence. Případné využití technických nástrojů při přípravě podkladů, administraci nebo zpracování pracovních verzí textu samo o sobě nepředstavuje přenesení či svěřený výkon veřejné moci na takový nástroj. Rozhodovací pravomoc, odpovědnost za obsah rozhodnutí i odpovědnost za zákonnost postupu nadále nese výlučně příslušný správní orgán, resp. oprávněná úřední osoba či volený orgán, který rozhodnutí přijímá.

K námitce, že orgány na opakovaném veřejném projednání (OVP) záměrně dezinformovaly vlastníky ohledně dopadů regulace MPP na jejich pozemky, pořizovatel uvádí následující.

Pořizovatel tvrzení o záměrném dezinformování vlastníků odmítá. Informace poskytované zástupci pořizovatele na veřejných projednání měly charakter obecného výkladu regulativů MPP v rámci veřejné prezentace a nemohou zakládat závazná právní ujištění právně vymahatelná v rámci vypořádání námitek.

Pořizovatel naopak usiloval o maximální možnou transparentnost a zapojení veřejnosti, a to v rozsahu odpovídajícím zákonným požadavkům i nad jejich rámec. Bylo uspořádáno vždy několik termínů veřejného projednání i opakovaného veřejného projednání, a to jak prezenčně, tak online. V zájmu usnadnění účasti veřejnosti pořizovatel připravil v průběhu října a listopadu 2025 několik doprovodných akcí, na nichž bylo názorně vysvětleno, jak podávat připomínky prostřednictvím Portálu Pražana zřízeného pro tento účel. Veškeré informace byly průběžně zpřístupňovány na webových stránkách hl. m. Prahy.

Podatel měl po celou dobu pořizovacího procesu přístup ke kompletní dokumentaci MPP a mohl si na základě jejího studia, případně za pomoci vlastních odborných poradců, utvořit informovaný úsudek o skutečných dopadech regulace na dotčené pozemky – čehož ostatně využil, jak dokládá rozsah a odborná propracovanost jeho podání. Pořizovatel nemůže nést odpovědnost za individuální interpretaci ústních prezentací ze strany účastníků.

Ke všem konkrétním námitkám, v nichž podatel blíže rozvedl výhrady vůči dopadům regulace, se pořizovatel řádně vyjádřil v rámci vypořádání jednotlivých námitek. Žádné z těchto námitek nebylo vyhověno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do

31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031121

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2290

Podatel | **KUBEŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OXH

Identifikátor podání Portálu Pražana | vi5cdvqe

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Žádáme, aby byl v metropolitním plánu navržen pěší můstek přes Botič nad jezem Marcela mezi pozemky 669/2 v k. ú. Záběhlice a 1806 v k.ú. Hostivař

Odůvodnění

Pěší propojení Záběhlic a Hostivaře (směrem k Toulcovu dvoru) v daném místě považujeme za velmi přínosné, neboť nejbližší mosty přes potok Botič jsou od daného místa daleko na obě strany toku a je zde přirozená potřeba pěšího propojení (směrem k obchodnímu centru Vivo a směrem k rekreačním plochám Trojmezí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031122

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2290

Podatel | **KUBEŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OXH

Identifikátor podání Portálu Pražana | vi5cdvqe

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření**Zahradnictví Záběhlíce**

Pozemky parc. č. 679, 680, 682, 683/1, 683/2, 683/3, 683/4, 683/5, 683/6, 683/7, 683/8 v k. ú. Záběhlíce

Jako spoluvlastník výše uvedených pozemků podávám námítku k návrhu využití uvedených pozemků.

Ve stávajícím územním plánu jsou plochy uvedené jako zahradnictví.

V návrhu metropolitního plánu jsou pozemky zahrnuty v malé části jako zahradnictví, ve větší části jako orná půda a jiná plocha.

Žádáme o zachování možnosti zahradnictví v celé ploše pozemků, jak jsou uvedeny ve stávajícím územním plánu. Žádáme o vypuštění z Metropolitního parku, žádáme o vypuštění z území Nezastavitelné rozvojové plochy s rekreačním využitím. Žádáme o přesun části pozemků do zastavitelného území.

Odůvodnění

Námítku s tímto odůvodněním jsme podávali při veřejném projednání v roce 2022. Námítka nebyla nijak zohledněna, tj. zdůvodnění opakujeme:

Předmětné pozemky se nacházejí v údolní nivě potoka Botiče s mimořádně kvalitní zahradnickou půdou. Uvedené pozemky patří naší rodině přes 100 let (s přestávkou doby komunistického režimu). Uvedené pozemky jsou mimořádně vhodné k provozování zahradnictví – pěstování zeleniny, příp. ovoce, a to svojí polohou, kvalitou půdy a možností zalévat z potoka Botiče. Z tohoto důvodu

zde také o bylo zahradnictví provozováno, v minulosti našimi předky, za komunistického režimu státním statkem a my se nyní snažíme zahradnictví obnovit.

Ve stávajícím územním plánu je území určené jako zahradnictví (území PZA). V **území se nachází řada staveb zapsaných v katastru nemovitostí**. V souladu se stávajícím územním plánem naše rodina připravuje investice do území a obnovu zahradnictví (viz příložený plán rozvoje). Již jsme na základě územního souhlasu vybudovali oplocení zahradnického areálu.

Návrh metropolitního plánu ovšem na území zahradnictví ruší a zavádí nic neříkající jiné plochy, případně ponechává ornou plochu, čímž ovšem znemožňuje další rozvoj zahradnictví a znehodnocuje již provedené investice. Zrušení možnosti provozovat zahradnictví naše rodina považuje za výraznou nespravedlnost.

Domníváme se, že zachování zahradnictví na výše uvedených pozemcích není nijak v rozporu s cílovým charakterem daného území 915/Trojmezí, které se deklaruje jako rekreační se strukturou lesozemědělské krajiny. Domníváme se, že pokud zůstane na malé části daného území (Trojmezí) zachována místní zahradnická výroba s možností prodeje místních potravin, včetně možného chovu ovcí/koz, případně s nějakým zahradnicko-komunitním centrem, že to bude plně v souladu se záměrem územního plánu v daném místě. Ponechání ploch jako „orná půda“ a „jiná plocha“ neumožní žádný další rozvoj území, a to ani provozovat zahradnictví ale ani nijak nepomůže rekreační funkci území.

Žádáme tedy o zachování funkce využití území jako zahradnictví.

Nově byly pozemky zařazeny do Metropolitního parku a do Nezastavitelné rozvojové plochy s rekreačním využitím a byly v textové části změněny možnosti využití pozemků, tj doplňujeme následující odůvodnění:

Upozorňujeme na skutečnost, že na Pozemku v současné době stále probíhá hospodářská činnost v podobě intenzivní zemědělské výroby.

Současně platná regulace, návrh nové regulace, změny v regulaci

Současně platná regulace Pozemků

1. V současnosti je Pozemek regulován opatřením obecné povahy, Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, ve znění pozdějších změn (dále jen „**Platný ÚP**“).

2. Platný ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „**Funkční plochy**“) pro v jednotlivých oblastech Prahy. V souladu se zásadou územního plánování tyto plochy přesahují parcelní vymezení Pozemku dle katastru nemovitostí. Jednotlivé pozemky tedy mohou a zpravidla spadají do více Funkčních ploch.

3. Regulativy jsou pro Pozemek dle Platného ÚP stanoveny následovně:

a. Pozemek spadá pod Funkční plochy „Zahradnictví“, pro které užívá Platný ÚP zkratku „PZA“;

4. Funkční plochy PZA jsou dle Platného ÚP vymezeny takto:

1. „*Hlavní využití: Zahradnictví*“;

1. „*Přípustné využití: Stavby pro pěstování rostlin, okrasné a ovocné školky; stavby a zařízení související s hlavním využitím*“;

1. „*Podmíněně přípustné využití: Služební byty, plošná zařízení dopravní infrastruktury a technickou infrastrukturu, a to i nad rámec potřeb dané plochy*“; a

1. „*Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.*“.

Návrh využití území a regulace Pozemku dle Metropolitního plánu

5. Metropolitní plán vymezuje Trojmezí jako samostatnou lokalitu, kterou označuje ve své grafické části číslovkou 915, žlutým lomítkem, textem „Trojmezí (dále jen „**Trojmezí**)“. Trojmezí je vymezeno čtyřmi základními regulativy. První je vymezení Trojmezí dle zastavitelnosti jako „nezastavitelná“. Dle typu struktury je Trojmezí „leso-zemědělská krajina“. Způsob využití území je pro Trojmezí stanoven na „rekreační“. Posledním je pak vymezení dle míry stability, kde je Trojmezí vymezeno jako „transformační“.

6. Zastavitelnost vymezuje možnost v lokalitě umisťovat stavby. Trojmezí je dle Metropolitního plánu nezastavitelnou lokalitou. Čl. 39 odst. 3 Metropolitního plánu stanovuje: „*Nezastavitelné lokality tvoří nezastavitelné území. V nezastavitelných lokalitách nelze umisťovat nové budovy ani jiné stavby, pokud není uvedeno jinak v čl. 61 nebo čl. 65 až 67*“ (Metropolitního plánu).

7. Typ struktury vymezuje strukturální podobu lokality, která má stanovit zásady prostorového uspořádání pro lokality daného typu

struktury, případně jejich částí, s ohledem na ostatní podrobnější regulativy, zejména výškovou regulaci. Trojmezí je dle Metropolitního plánu leso-zemědělskou krajinou. Čl. 55 odst. 1 Metropolitního plánu stanovuje:

„Leso-zemědělskou krajinou je struktura otevřené krajiny tvořená mírně zvlněnými tvary povrchu, které jsou z převážné části odlesněné, přičemž trvalé formy vegetačního krytu se vyskytují obvykle jako menší lesy a háje, meze, břehové porosty podél potoků či vodních ploch, louky a pastviny.“ Čl. 55 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje: „V lokalitě struktury leso-zemědělské krajiny jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) v mozaice prvků krajinné struktury převažují zemědělské plochy, b) zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely.“

8. Způsob využití vymezuje způsob využití každé lokality dle zátěže území. Způsob využití Trojmezí je dle Metropolitního plánu nezastavitelná rekreační lokalita. Čl. 65 odst. 1 stanovuje regulaci využití nezastavitelné rekreační lokality takto:

„Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality nebo plochy je rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem.“

9. Čl. 65 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje:

„V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).“

10. Čl. 65 odst. 3 Metropolitního plánu stanovuje:

„V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je nepřípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady s výjimkou kompostáren dle čl. 142 a dále umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.“

11. Metropolitní plán tedy reguluje Trojmezí tak, že je lokalita nezastavitelná a určená pro rekreační funkci, přičemž využití, umísťování budov a jiných staveb a změny v území musí být

v souladu s cílovým charakterem dané lokality. Cílový charakter dané lokality je vymezen v *krycím listu pro Trojmezí* (dále jen „**Krycí list pro Trojmezí**“) takto:

„Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.“;

„Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Trojmezí je vymezena v mírně zvlněném reliéfu v jihovýchodní části Prahy, je téměř zcela obklopena zástavbou. Cílem vymezení je posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, a z důvodu vysokého rekreačního významu zemědělské využití přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.“

12. V Krycím listu pro Trojmezí je stanoven regulativ 400 / Stabilita a míra využití území, který uvádí následující:

„Vyznačením transformační plochy na Trojmezí je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný. Zemědělské hospodaření je podstatnou součástí dochovaného krajinného rázu.“

13. Stabilita a míra využití území rozlišuje stabilizované, transformační a rozvojové lokality. Trojmezí je dle Metropolitního plánu transformační lokalitou. Čl. 69 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje:

„Transformační lokalitou [T] je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.“

14. Trojmezí je dle grafické části Metropolitního plánu a krycího listu pro Trojmezí nezastavitelnou transformační plochou. Čl. 71 odst. 3 Metropolitního plánu pak stanoví:

„Nezastavitelná transformační plocha je část nezastavitelného území, pro kterou jsou stanoveny individuální regulativy na změnu charakteru území dle čl. 108 odst. 3.“

15. Čl. 108 odst. 1 Metropolitního plánu stanovuje podmínky změn, které je možné v nezastavitelné transformační ploše činit takto:

V nezastavitelné ploše jsou přípustné takové změny, které splňují některou z následujících podmínek: a) znamenají zvýšení SES, b) v rekreačních a produkčních lokalitách znamenají zachování SES, c) v produkčních lokalitách znamenají snížení SES v rámci zemědělských ploch, za které se považují plochy podrobnějšího strukturálního členění pole, louka a pastvina, ovocný sad a zahrada, zahradnictví a vinice, d) jsou vyvolány hospodařením, které je v souladu se zařazením pozemku v evidenci katastru nemovitostí v kategorii „druh pozemku“ ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu.“

16. Čl. 108 odst. 3 Metropolitního plánu pak doplňuje možnost změn pro transformační a rozvojové plochy s odkazem na část 400 Krycího listu pro Trojmezí takto:

„V nezastavitelných transformačních a rozvojových plochách je možné v souladu s využitím příslušné transformační nebo rozvojové plochy provádět i další změny nad rámec odst. 1, které jsou individuálně upřesněny v KLZ/400.“

17. Čl. 107 odst. 1 Metropolitního plánu zařazuje jednotlivé podrobněji strukturované plochy:

„Každá plocha podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny je zařazena do stupně ekologické stability (SES), který může nabývat hodnot na škále [0] až [5], přičemž: a) SES [0] je stanoven pro plochy trvale bez vegetačního krytu, b) SES [1] je stanoven pro plochy nejméně ekologicky stabilních ekosystémů, c) SES [2] je stanoven pro plochy málo ekologicky stabilních ekosystémů, d) SES [3] je stanoven pro plochy středně ekologicky stabilních ekosystémů, e) SES [4] je stanoven pro plochy velmi ekologicky stabilních ekosystémů, f) SES [5] je stanoven pro plochy nejstabilnějších ekosystémů, blízkých klimaxovému stadiu.“

18. V Trojmezí jsou dle grafické části Metropolitního plánu je Pozemek podrobněji strukturován na typ pole. Dle Čl. 112 Metropolitního plánu mají pole SES [1].

Omezení vlastnického práva v důsledku změn a nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva změnami, účelovost a svévolnost postupu hlavního města Prahy a zásah do práva na podnikání

1. Omezení vlastnického práva v lokalitě Trojmezí v důsledku změn

19. Návrh Metropolitního plánu zásadně omezuje soukromé vlastnictví pozemků v oblasti Trojmezí. Celá lokalita Trojmezí (cca 137 ha) je v návrhu Metropolitního plánu klasifikována jako nezastavitelná rekreační lokalita s typem struktury leso-zemědělská krajina a s mírou stability transformační.

20. Pozemek nacházející se v Trojmezí úpravou dle návrhu Metropolitního plánu nově nebude možné využívat tak, jak jsou dosud využívány a jak je Platný ÚP umožňuje užívat. Nebude možné Pozemek využívat k zemědělské činnosti, jako zelinářské a květinářské kultury, pastviny, sady, zahrady, vinice, hřbitovy, pokud tyto plochy nebudou naplňovat rekreační využití lokality. Zejména produkční činnost je s rekreačním způsobem využití v přímém rozporu. Například představa rekreace za obdělávání produkčních ploch stroji je hazard se životem či zdravím rekreaantů.

21. Lokalita je navržena jako "metropolitní park" se zcela novým cílovým charakterem, což pro vlastníky představuje intenzivní zásah. Podle Metropolitního plánu má jít o „nezastavitelnou, transformační, rekreační lokalitu Trojmezí ... téměř zcela obklopenou zástavbou“, jejímž cílem je posílit rekreační funkci a strukturu zeleně v jihovýchodní části Prahy. V území jsou vymezeny transformační plochy za účelem zřízení krajinného metropolitního parku Trojmezí – má dojít k rozsáhlým změnám využití území směrem k rekreaci a zelené infrastruktuře. V odůvodnění Krycího listu pro Trojmezí je uvedeno, že lokalita je nezastavitelná s odůvodněním, že pozemky mají charakter otevřené krajiny a „*převážně nebyly určeny* [Platným ÚP] *k zastavění*“, což navrhuje Metropolitní plán zachovat. Ve skutečnosti však Platný ÚP připouštěl pro část Trojmezí i určité využití stavební či hospodářské (např. funkční plochy ZMK – zeleň městská a krajinná umožňovaly umístit zahradní restaurace, rozhledny aj., NL – louky a pastviny umožňovaly zemědělské stavby apod., jak vyplývá i z odstavců výše). Metropolitní plán tedy svými regulativy omezuje vlastnická práva vlastníků v Trojmezí ve vyšší míře oproti Platnému ÚP. Ve vztahu k jakémukoliv hospodaření na pozemcích návrh Metropolitního plánu prakticky zcela znemožňuje jejich hospodářskou využitelnost pro vlastníky pozemků v Trojmezí, a to ve prospěch veřejného užívání, které je však neslučitelné s dosavadním využitím pozemků a možnosti jejich využití dle Platného ÚP. Regulativy Metropolitního plánu omezují plošně území Trojmezí způsoby uvedenými výše, které nikterak nereflktují dosavadní rozdílné využití jednotlivých Funkčních ploch, ani jejich odlišnou povahu, a z celého území činí území rekreační.

22. Metropolitní plán tedy svými regulativy omezuje vlastnická práva vlastníků v Trojmezí ve vyšší míře oproti Platnému ÚP. Ve vztahu k jakémukoliv hospodaření na pozemcích návrh Metropolitního plánu prakticky zcela znemožňuje jejich hospodářskou využitelnost pro vlastníky pozemků v Trojmezí, a to ve prospěch veřejného užívání,

kteří je však neslučitelné s dosavadním využitím pozemků a možnosti jejich využití dle Platného ÚP. Regulativy Metropolitního plánu omezují plošně území Trojmezí způsoby uvedenými výše, které nikterak nereflektují dosavadní rozdílné využití jednotlivých Funkčních ploch, ani jejich odlišnou povahu, a z celého území činí území rekreační.

23. Rozsah zásahu do vlastnických práv, jak je navrhován ve vztahu k Trojmezí, je plošný a trvalý. Všechny soukromé pozemky v Trojmezí mají být dlouhodobě ponechány jako otevřená krajina a veřejně přístupná rekreační zóna. Trojmezí má plnit funkci metropolitního parku, což je dle Metropolitního plánu nejvýznamnější druh městského parku, s velkou rozlohou a veřejnou dostupností. Tím plán předpokládá, že pozemky v Trojmezí bude užívat neomezený okruh osob pro rekreaci a sport (obdobně jako veřejný park). Ve svém důsledku se tak území stane veřejným prostranstvím ve smyslu § 490 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZHMP“), kde vlastník nemůže vyloučit vstup veřejnosti – zde podrobněji viz. úvaha prof. JUDr. PhDr. Davida Elischera, PhD. v jeho *Odborném stanovisku v otázce přípustnosti omezení vlastnického práva k pozemkům územním plánem v lokalitě Trojmezí* (dále jen „Odborné stanovisko“), konkrétně viz kapitola 7.3 Odborného stanoviska. Tento přístup Metropolitního plánu výrazně omezuje tradiční obsah vlastnického práva, zejména právo pozemky dle vůle vlastníka užívat a disponovat s nimi. Vlastník sice formálně zůstane vlastníkem, avšak nemůže realizovat žádnou výnosnou činnost (kromě méně intenzivních forem zemědělského hospodaření a mimoprodukční funkce) a fakticky musí strpět obecné užívání pozemků veřejností. Hodnota dotčených pozemků je navíc zásadně snížena – nelze je zastavět ani soukromě využít, což se promítá do tržní ceny (ta bude odvozena pouze od jejich omezené zemědělské a mimoprodukční funkce). Ekonomická hodnota dotčených pozemků při takto vymezené mimoprodukční funkci bude velmi pravděpodobně záporná, neboť výnosy nepostačí ani na základní údržbu území. Vlastníci tedy ponesou mimořádné břemeno spočívající v povinnosti zachovat své pozemky jako veřejně přístupnou zeleň bez možnosti rozumného hospodářského využití, a to i takového, které by pokrylo náklady spojené s péčí o tyto pozemky.

24. Na základě výše zmíněného dochází kvůli navrženým regulativům Metropolitního plánu ve vztahu k Trojmezí k několikanásobnému, vyššímu a rozsáhlému omezení vlastnického práva.

25. Je rovněž vhodné upozornit, že absolutním znemožněním výstavby ve prospěch jiného, než rekreačního účelu vede ke

znemožnění záměrů, které již byly rozpracovány (např. rozšíření zahradnictví)

1. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva

26. Takto zásadní omezení vlastnického práva, které pro oblast Trojmezí nastavuje návrh Metropolitního plánu, vyvolává otázku, zda jde o přiměřený zásah ve smyslu ústavních a lidskoprávních garancí. Vlastnické právo je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod (LZPS) a čl. 1 Protokolu č. 1 k Evropské úmluvě o lidských právech (dále jen „**EÚLP**“). Omezení vlastnického práva územním plánem lze připustit pouze, pokud sleduje legitimní cíl ve veřejném zájmu a současně respektuje princip proporcionality – musí být vhodné a potřebné k dosažení cíle a v poměru k zásahu do práv nesmí být excesivní.

27. Jak vyplývá z Odborného stanoviska prof. Elischera, k zásahu do podstaty vlastnického práva dochází tehdy, je-li vlastník zbaven jakékoli reálné možnosti pozemek efektivně využít, a to nejen pro bydlení nebo podnikání, ale i pro smysluplné hospodaření. Pokud regulace pozemek vyloučí z jakéhokoli ekonomicky racionálního využití, přičemž zároveň není spojena s náhradou ani s jasným a předvídatelným veřejným cílem, jde o zásah, který odporuje principu proporcionality i požadavku právní jistoty. Prof. Elischer v podkapitole 7.2.4 svého Odborného stanoviska uvádí, že „posouzení, je-li územní plán po právu (*lege artis*), či zda je namístě jeho zrušení, pak vychází z **tříkrokového testu proporcionality**...“, „...který by měly provést správní orgány, příp. i správní soudy...“ „Kroky tohoto testu jsou následující:

1. **Test vhodnosti:** zkoumá se, zda je omezení vlastnického práva založené územním plánem vůbec způsobilé dosáhnout sledovaného cíle (rozuměj ochrany jiného základního práva či veřejného statku). Sledovaný cíl musí být zdůvodněn, přičemž „zejména v případě, podají-li dotčené osoby proti navrženému řešení námítky, je třeba ho přezkoumatelným způsobem zdůvodnit a s námitkami se vypořádat“.

2. **Test potřebnosti:** zkoumá se, lze-li sledovaného cíle ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly (příp. dokonce vůbec nezasahovaly) do vlastnického práva.

3. **Test proporcionality** v užším smyslu (tj. poměřování): soud poměřuje vlastnické právo a s ním kolidující základní právo územních samosprávních celků na samosprávu a veřejný zájem sledovaný příslušným územním omezením. Územní omezení je přiměřené, je-li závažnost zásahu do základního práva *in concreto* vyvážena významem sledovaného cíle, resp. obět přinesená v podobě omezení

základního práva se nedostává do nepoměru s užítkem, který omezení přineslo.“

28. Nesplnění kteréhokoli z těchto kroků znamená nepřiměřenost zásahu a nezákonnost územního plánu v daném rozsahu. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje zásadu minimalizace zásahu, neboť obec má volit co nejšetrnější řešení vůči vlastníkům (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 2012 ve věci sp. zn. 4 Ao 6/2011). Omezení musí mít výjimečnou povahu a být řádně odůvodněno, jinak nemůže obstát (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36).

29. V případě Trojmezí se jeví omezení jako nepřiměřené. Návrh Metropolitního plánu zasahuje vlastnické právo vlastníků excesivně a požadavky plynoucí z ústavního pořádku (ověřované testem proporcionality) ve značném rozsahu nejsou splněny. Omezení jde nad rámec toho, co by bylo nezbytné pro dosažení cíle ochrany zeleně a rekreace – k témuž cíli by bylo možné použít mírnější regulaci, jež by vlastníky pozemků v Trojmezí nezatížila tak extrémně. Konkrétně by bylo možné například vymezit veřejný park jen na části území (např. na pozemcích již vlastněných hl. m. Prahou) a zbytek ponechat s méně přísnou regulací, která by připouštěla zemědělské hospodaření, určitou šetrnou zástavbu či jiné využití v souladu s charakterem území. Metropolitní plán však volí maximální variantu, kterou postihuje celou oblast Trojmezí v rozsahu 137 ha, aniž by náležitě zdůvodnil, proč mírnější opatření nestačí. Tím neprochází druhým krokem testu (potřebnost), neboť existují alternativy (kombinace veřejné zeleně, hospodářského využití či omezené zástavby) umožňující také chránit krajinu a rekreaci, ale s menším dopadem na práva vlastníků.

30. Dále, při samotném poměření zájmů (třetí krok) vychází najevo extrémní nevyváženost. Přínosu pro veřejnost (rekreační využití/metropolitní park) je dosahováno zcela na úkor několika soukromých vlastníků, kteří tak nesou disproporční břemeno.

31. Prof. Elischer dále upozorňuje, že v situaci, kdy určitým autoritativním opatřením/rozhodnutím dojde „...k *odnětí nebo omezení vlastnického práva (přibližně) ve stejné intenzitě jako k vyvlastnění de iure,...*“, může dojít k tzv. vyvlastnění *de facto* (viz podkapitola 7.2.2. Odborného vyjádření). Přitom forma zásahu, tedy to, že není formálně provedeno vyvlastnění ve smyslu zákona, není rozhodující. Rozhodující je dopad – realizací návrhu Metropolitního plánu dojde k úplnému znemožnění hospodářského využití a vyprázdnění obsahu vlastnictví dotčených pozemků. To platí zvláště, pokud existuje dlouhodobý investiční či jiný záměr vlastníka či vlastníků, přičemž toto je ještě umocněno předchozí veřejnou komunikací vyvolávající legitimní očekávání ohledně hospodářské využitelnosti území.

32. Také podle Evropského soudu pro lidská práva musí být zachována spravedlivá rovnováha mezi požadavky obecného zájmu a ochranou práv jednotlivce. Tato rovnováha je porušena, pokud jednotlivec nese nepřiměřené a nadměrné břemeno. V případě Carmelina Micallef v. Malta (ESLP, 28. 10. 2021) Evropský soud pro lidská práva posuzoval vyvlastnění, ke kterému došlo bez odpovídající kompenzace a při absenci transparentního a předvídatelného procesu. Přestože v daném případě nakonec šlo o formální vyvlastnění (*de iure*), ESLP zdůraznil obecný princip, že i omezení vlastnického práva, která nejsou označena jako vyvlastnění, mohou porušit čl. 1 Protokolu č. 1 k EÚLP, pokud naruší spravedlivou rovnováhu mezi ochranou majetku jednotlivce a veřejným zájmem. Judikát je tedy relevantní i pro případy, kdy dochází k faktickému vyprázdnění obsahu vlastnického práva bez náhrady a přiměřeného odůvodnění, protože i takové zásahy mohou být z hlediska práva na ochranu majetku nepřijatelné. V tomto kontextu lze bezpochyby uzavřít, že Metropolitní plán v navrhované podobě neúměrně omezuje vlastnické právo dotčených vlastníků v oblasti Trojmezí, případně porušuje jejich oprávněná očekávání.

33. Z uvedeného je zřejmé, že navržené řešení Metropolitního plánu pro oblast Trojmezí neobstojí z pohledu ústavních a mezinárodněprávních standardů ochrany vlastnictví, pokud neprojde testem proporcionality, neposkytuje kompenzaci, a navíc odporuje dosavadnímu vývoji plánovacích dokumentů a legitimnímu očekávání vlastníků.

1. Účelovost a svévolnost postupu hl. m. Prahy

34. Způsob, jakým je v návrhu Metropolitního plánu naloženo s lokalitou Trojmezí, budí dojem účelového a diskriminačního postupu vůči tamním vlastníků. Zdá se, že hl. m. Praha využilo institut územního plánování k obcházení smyslu zákona, resp. ke svévolnému dosažení cíle na úkor konkrétní skupiny vlastníků. Cílem je zjevně zřízení rozsáhlého veřejného parku v Trojmezí – tomu nasvědčuje označení “metropolitní park” v doprovodné dokumentaci Metropolitního plánu. Za běžných okolností by zřízení takového veřejného parku na soukromých pozemcích vyžadovalo jejich výkup. Hl. m. Praha však namísto toho volí cestu změny územního plánu, který pozemky ponechá formálně v soukromém vlastnictví, avšak stanoví pro ně takový režim, že budou fakticky sloužit veřejnosti obdobně jako veřejný park. Jedná se o nucené omezení vlastnického práva v materiálním smyslu, ovšem bez poskytnutí jakékoli náhrady. Takový postup lze označit za jednání *in fraudem legis* – město využívá normy stavebního práva (které umožňují regulaci využití ploch) k dosažení účelu, jenž by jinak spadl do režimu vyvlastnění s náhradou. Ústavní pořádek přitom nepřipouští, aby bylo vlastnické právo omezeno nebo fakticky odňato jednostranným aktem veřejné

moci bez spravedlivé kompenzace, pokud se nejedná o běžnou regulační povinnost, ale o zásah ekvivalentní odnětí užitné hodnoty nemovitosti.

35. Navíc je třeba zdůraznit, že hl. m. Praha veřejně avizuje záměr pozemky v oblasti Trojmezí vykupovat. Většina vlastníků, byla dopisem vyzvána k odprodeji svých pozemků v oblasti Trojmezí. Vzhledem k tomu, že se tak stalo až v březnu roku 2025, lze se důvodně domnívat, že tato aktivita v kontextu finalizace schvalování a veřejného projednávání návrhu Metropolitního plánu, sleduje mimo jiné i cíl maximalizovat možnost výkupu pozemků za nejnižší možnou cenu. **Tím, že jsou pozemky zatíženy režimem, který fakticky znemožňuje jejich smysluplné využití, dochází ke snížení jejich tržní hodnoty a tím i k deformaci rovnováhy mezi veřejným zájmem a ochranou práv vlastníků.**

1. Zásah do práva na podnikání

36. Přijetí návrhu Metropolitního plánu zasáhne také do práva na podnikání vlastníků pozemků v lokalitě Trojmezí. Metropolitní plán může mít v důsledku aktuálně navrhovaného extrémního řešení pro podnikatele „rdousící efekt“. Nejenže vlastníci pozemků v oblasti Trojmezí nemohou na těchto pozemcích stavět, ale ani s nimi pro účely své podnikatelské činnosti jinak dostatečně nakládat a hospodařit na nich. V důsledku toho dochází k omezení svobody podnikat podle čl. 26 LZPS, jakož i práva vlastnit majetek podle čl. 11 LZPS neboť navržený regulační rámec prakticky znemožňuje realizaci jakéhokoli legitimního podnikatelského záměru s dotčenými pozemky.

37. Takto nastavená regulace má paralyzující účinky na hospodářské rozhodování vlastníků, brání jim využít své pozemky k podnikatelským účelům v souladu s právem a ekonomickou realitou, čímž zasahuje nejen do práva vlastnit majetek, ale i do svobody podnikání a smluvní autonomie. Také tímto z tohoto pohledu směřuje Metropolitní plán k faktickému vyvlastnění, neboť regulace fakticky odebírá pozemkům jejich hospodářský význam, aniž by byla poskytnuta náhrada či kompenzace.

38. Navržené řešení je v rozporu se zásadami přiměřenosti, právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, které musí být respektovány i při výkonu plánovací pravomoci samosprávy. V konečném důsledku tak Metropolitní plán přináší zásadní disproporci mezi zájmy hl. m. Praha ochranou práv podnikajících subjektů, když v oblasti Trojmezí favorizuje výlučně zájmy hl. m. Prahy.

39. Je také sporné, zda k radikální změně postoje (od původních úvah o částečné zástavbě k nulové zastavitelnosti a zcela osekáné jakékoli hospodářské využitelnosti) vedly skutečně objektivní

okolnosti, nebo jen politická volatilita. Z dostupných informací plyne, že změna přístupu vychází převážně z faktorů na straně samotného hl. m. Prahy. Hl. m. Praha do jisté míry jedná proti předchozímu vlastnímu postoji, což oslabuje jakýkoli argument, že by šlo o nevyhnutelný vývoj. Tyto okolnosti samy o sobě z hlediska testu proporcionality a dobré víry také významně naznačují disproporční důsledky ve prospěch hl. m. Prahy a zakládají neústavní nepoměr mezi veřejným zájmem a právy dotčených osob.

E. Nepřezkoumatelnost a vnitřní rozpor v regulativech Metropolitního plánu

40. Metropolitní plán upravuje pro jednotlivé lokality regulativy. Pro Trojmezí nastavuje regulativy způsobem uvedeným v krycím listu pro Trojmezí, které zejména stanovují:

„Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.“;

„Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Trojmezí je vymezena v mírně zvlněném reliéfu v jihovýchodní části Prahy, je téměř zcela obklopena zástavbou. Cílem vymezení je posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, a z důvodu vysokého rekreačního významu zemědělské využití přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.“; a

„Vyznačením transformační plochy na Trojmezí je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný. Zemědělské hospodaření je podstatnou součástí dochovaného krajinného rázu.“

41. Pojmy, které Krycí list pro Trojmezí užívá, však nejsou obecně známými či univerzálně vykládanými. Z krycího listu pro Trojmezí tedy není zjevné, co bude možné na území činit a umisťovat, a to zejména ve vztahu k pojmům „ovocných (krajinných) sadů“, které bude pro využití území preferováno, a „mimoprodukční funkce“, kterou bude muset hospodaření respektovat.

42. Co se týče termínu *mimoprodukční funkce*, tak ten se pravděpodobně vztahuje k půdnímu fondu (nikoli k funkci území) a *de facto* popisuje, k čemu všemu je ještě orná půda dobrá kromě toho,

že se na ní dá hospodařit. To znamená, že pojetí mimoprodukční funkce *de facto* vylučuje hospodaření v území, protože představuje přírodní, vodohospodářskou a rekreační funkci v území. Toto vyplývá mj. z části C.2-6 *Pravidel a principů územního plánování, vydaného Ústavem územního rozvoje* (dále jen „**Pravidla a principy ÚP**“). Krycí list pro Trojmezí však stanovuje: „...*forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce*“. Pojmy hospodaření a mimoprodukční funkce jsou však vzájemně rozporné, neboť ustanovení území pro účely mimoprodukční funkce vylučuje jakékoliv hospodaření v území. Zjednodušeně tedy lze logiku této části Krycího listu přenést do příkladu: „*Můžete ve městě jezdit automobily, musíte však respektovat, že je celé město jen pěší zónou*“. Kdyby výklad termínu mínil Metropolitní plán jinak, je tento termín navíc ve své podstatě nepřezkoumatelný, neboť není stanoveno a je nemožné dohledat, co má vlastně hospodaření na pozemcích respektovat.

43. Co se týče termínu „*krajinných sadů*“, tak ten ani Pravidla a principy ÚP neznají a není nijak v územně plánovací praxi ukotven. Termín byl několikrát použit v souvislosti s vymezováním tzv. významných krajinných prvků (VKP) dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kdy šlo o staré sady, u nichž převažuje mimoprodukční funkce, ale které mají významnou ekologickou, krajinotvornou a kulturní funkci. Termín však není v praxi územního plánování užíván a jeho význam není standardizován. V důsledku tedy není zjevné, co je preferovaným stavem území dle Krycího listu k Metropolitnímu plánu, a taková terminologie činí regulativ dle Krycího listu pro Trojmezí a v důsledku Metropolitní plán nepřezkoumatelným.

44. Výše vymezená terminologie regulativů dle Metropolitního plánu, zejména Krycího listu k Trojmezí, je nedostatečně určitá a zásadně zasahuje do právní jistoty vlastníků pozemků v Trojmezí. Terminologie Metropolitního plánu se opírá o jazykové výrazy s nejasným významem, čímž otevírá možnost neomezené libovůle při správním uvážení, které je správním orgánům dáno při rozhodování o území. Pokud by bylo možné termíny vyložit dle pramenů z nezávazných dokumentů k územnímu plánování, jsou významy termínů ve vzájemném rozporu, což libovůli při správním uvážení otevírá dveře zcela obdobně.

45. Metropolitní plán přitom zcela zjevně omezuje možnosti užívání pozemků jejich vlastníky. Za těchto okolností dochází k zásahům do vlastnického práva, jako jednoho ze základních lidských práv a svobod, jak jej vymezuje mj. čl. 11 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb. a ústavního zákona č. 295/2021 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „**Listina**“). Při zásahu do vlastnického práva je vždy nezbytné vážit, zda je zásah do chráněného zájmu v souladu s testem proporcionality. Test proporcionality, známý v judikatuře Ústavního soudu, je tříkrokový

a dle judikatury Nejvyššího správního soudu dopadá i na územně plánovací dokumentaci, tedy i územní plány (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38). Prvním krokem v rámci testu proporcionality je test vhodnosti. Tento test zkoumá, zda je zásah způsobilý dosáhnout stanoveného cíle. Cíl tvorby územně plánovací dokumentace byl v judikatuře dovozen mj. jako zájem na hospodárném využití a rozvoji vlastního území, uspokojování bytových potřeb a ostatních zájmů občanů obce (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22).

46. Vzhledem k terminologii, jakou Krycí list k Trojmezí užívá, tedy jaké regulativy pro Trojmezí zakotvuje, zjevně není Metropolitní plán způsobilý stanoveného cíle v Trojmezí dosáhnout. To zejména z důvodu, že některé termíny, které užívá, nejsou termíny standardizovanými. To činí Metropolitní plán v rozsahu regulativů, které termíny využívají, nepřezkoumatelným, a to včetně vzájemné rozpornosti termínů. Takové nastavení umožňuje správnímu orgánu, který bude na jeho základě rozhodovat, vykládat význam slov v rámci správního uvážení dle své libovůle, zejména z důvodu, že nejde o terminologii, jejíž význam by bylo možné jednoznačně dovodit. Taková míra libovůle umožněná Metropolitním plánem je přitom zjevně v rozporu s cílem, kterému má územně plánovací dokumentace sloužit, a to především se zájmem na hospodárném využití území a zájmem na rozvoji vlastního území.

47. Pokud by došlo k přijetí Metropolitního plánu, tak, z důvodů zmíněných výše, **není zásah do vlastnického práva v souladu s testem vhodnosti v rámci testu proporcionality. V důsledku by tedy došlo k protizákonnému zásahu do vlastnického práva vlastníků pozemků v Trojmezí.** Nezákonnost zásahu do vlastnického práva je pak důvodem ke zrušení Metropolitního plánu nebo jeho části správním soudem pro rozpor se zákonem dle § 101d zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního.

F. Diskriminace lokality Trojmezí

48. Jak již bylo vícekrát avizováno výše, Trojmezí je územím, které je v současné době z velké části užíváno k hospodářským, zejména zemědělským, účelům. Trojmezí nepodléhá v současné době regulacím, které by stanovovaly jeho specifickou přírodní hodnotu. Přesto návrh Metropolitního plánu činí Trojmezí nezastavitelnou lokalitou.

49. Hlavní město Praha v usnesení Rady č. 2088 ze dne 28. 8. 2018 vzalo na vědomí vytipované lokality pro výstavbu dostupného sociálního bydlení, přičemž určilo jako nejvhodnější ze zkoumaných lokalit lokalitu č. 4. Součástí výčtu lokality č. 4 je velká část pozemků nacházejících se v Trojmezí.

50. Na webu zpracovatele (IPR) je psáno:

„V případě zcela nových rozvojových ploch se Metropolitní plán snaží nepřidávat žádné nové na okraj města a spíše se zaměřuje na zanedbané plochy a brownfieldy uvnitř Prahy.“ (srov. <https://iprpaha.cz/metropolitniplan> k sekci nazvané „Bydlení“).

51. Na webu magistrátu hl. m. Prahy je psáno:

„Nový plán Praha po 25 letech nutně potřebuje, a to mimo jiné proto, že odemyká brownfieldy a umožňuje tak výstavbu přibližně 350 tisíc nových bytů, ale zároveň pro developery stanovuje jasné podmínky, jako jsou realizace škol, školek, parků i potřebné infrastruktury“ (srov. <https://praha.eu/web/metropolitniplan/w/metropolitni-plan-bude-zverejnen-letos-v-rijnu-na-podzim-se-uskutecni-verejna-projednani-a-schvalovat-se-bude-za-rok>); a

„Otevírá plochy brownfieldů pro výstavbu nových čtvrtí, díky čemuž může vzniknout až 350 tisíc nových bytů včetně veřejné vybavenosti, jako jsou školy nebo nemocnice.“ (srov. <https://praha.eu/web/metropolitniplan/w/metropolitni-plan-chrani-lokalitu-vyhledy-i-prirodu-umozni-rychlejsi-rozvoj-bydleni-a-dopravy-verejnost-si-ho-nyni-muze-prohlednout-v-ramci-verejne-generalky>).

52. Je tedy úkolem a cílem Metropolitního plánu vytvořit zázemí pro výstavbu nového bydlení. Při výstavbě je samozřejmě třeba postupovat se zachováváním veřejného zájmu na ochraně hodnotné přírody, kteréžto ochrany ale Trojmezí dosud nepožívalo.

53. Území Trojmezí bylo dříve vytipováno jako lokalita vhodná pro zastavění. V současné době je Trojmezí využíváno z velké části například jako zemědělská půda, přesto jej návrh Metropolitního plánu stanoví za „nezastavitelnou“ a „rekreační lokalitu“.

54. Návrh Metropolitního plánu stanovuje kromě Trojmezí další nezastavitelné rekreační lokality. Jako příklad lze uvést lokalitu označenou v Metropolitním plánu jako 931 / Údolní niva Berounky východ (dále jen „**Údolní niva**“), která je Trojmezí podobná zejména strukturou krajiny, dosavadním využitím území a charakterem, jako zásadních charakteristik lokality. Lokalita Údolní niva má však dle části 300 / *krycího listu pro lokalitu Údolní niva* stanoven regulativ, který umožňuje využívat lokalitu pro těžbu nerostů za podmínky minimalizování vlivu na rekreační význam krajinného rozhraní. Pro lokalitu Údolní niva pak platí regulativ obdobný pro Trojmezí dle čl. 65 Metropolitního plánu. Součástí krycího listu k Údolní nivě je však v území vymezena pouze jedna transformační plocha o rozloze zhruba 2 ha z území zhruba 447 ha. Zbytek území je dle krycího listu

Údolní nivy zachován v podobě stabilní lokality s tím, že cílem vymezení je zachování struktury zemědělské krajiny.

55. Krycí list Údolní nivy stanovuje, že je cílem zvýšit rekreaci v území, nestanovuje však pro zemědělskou, ani jinou hospodářskou, činnost regulativy, které by vlastníky pozemků v území Údolní nivy omezovaly v obdobné míře, jak vlastníky pozemků v Trojmezí. Krycí list (cílový charakter lokality) Údolní nivy umožňuje v esenciální míře zachovat dosavadní využití území specifickými regulativy, které však pro Trojmezí vymezeny nebyly. Z toho vyplývá, že při obdobně stanoveném cílovém stavu není v této lokalitě zamezena hospodářská činnost a práva vlastníků nejsou dotčena nad míru únosnou (ve srovnání se s regulativem v Trojmezí).

56. Vlastníci tedy spatřují v návrhu Metropolitního plánu zjevně diskriminační nastavení regulace lokality Trojmezí oproti lokalitě Údolní niva. V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu přitom musí být veškerá omezení vlastnického práva na základě územního plánu činěna nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120). Máme za to, že je nastavení regulace pro Trojmezí ve srovnání s regulativy k Údolní nivě, tak jak jej navrhuje Metropolitní plán, diskriminačním a libovolným. Takové omezení vlastnického práva pak nemůže ve srovnání s citovanou judikaturou obstát, neboť v rozporu s čl. 11 Listiny omezuje vlastnická práva.

57. Návrh Metropolitního plánu stanovuje změny v území pro účely výstavby zastavitelnými rozvojovými a transformačními plochami. Takové plochy lze nalézt také například na hranicích lokality označené v Metropolitním plánu jako 965 / Šárka (dále jen „**Šárka**“). V lokalitě Šárka se přitom nachází přírodní rezervace označená dle Digitálního registru ÚSOP kódem 2478. Metropolitní plán umožňuje při vymezování nových ploch pro výstavbu jít až na hranici Šárky. Jmenovitě jde o návrh lokality 327 / Vokovice, jde je navrženo dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vokovice (dále jen „**Vokovice**“) se strukturou zahradního města, a to až na hranici zvláště chráněného území (dále jen „**ZCHÚ**“).

58. Vzhledem k výše zmíněnému je zjevné, že Metropolitní plán směřuje k další, výstavbě v Praze, která je pro další rozvoj zcela nezbytná. Při poměrování zájmů mezi hospodářským a rekreačním využitím pozemků však Metropolitní plán zcela selhává, neboť vytváří disproporční a neodůvodněnou či neodůvodnitelnou regulaci. Metropolitní plán v lokalitě s obdobným charakterem, strukturou krajiny a využitím (Údolní nivě) oproti Trojmezí připouští zachování zemědělské výroby, dokonce zachovává těžbu nerostů. V Trojmezí však v lokalitě eliminuje dosavadně možné i vyvíjené hospodářské využití, což je ve vztahu k dosavadnímu využití zcela excesivní

regulace. **Pokud vzhledem ke zmíněnému provedeme komparaci lokalit Trojmezí a Údolní nivy, mívá se zjevně regulace nastavená Metropolitním plánem s cíli územně plánovací činnosti** (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22) **a porušuje zákaz diskriminace při jejím provádění** (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120).

V Trojmezí pak Metropolitní plán neumožňuje v zásadě žádnou výstavbu, která nebude naplňovat rekreační účel. Úplné znemožnění výstavby v Trojmezí je zcela excesivní oproti například zmíněné lokalitě Šárka, která je ZCHÚ, přesto Metropolitní plán umožňuje jít až na hranici ZCHÚ, a to v lokalitě Vokovice. Trojmezí není nikterak obdobou významnou lokalitou, která by vyžadovala zvláštní ochranu životního prostředí. Ve vztahu k účelu, který je pro Metropolitní plán vymezen (srov. citované internetové články) se přitom Trojmezí jeví jako vhodné pro částečnou výstavbu, neboť je jistě vhodnější než oblasti chráněné jako ZCHÚ. Jako výhodu Trojmezí lze rovněž (oproti Šárce) zdůraznit minimalizaci potenciálních nákladů na novou dopravní a jinou infrastrukturu. **Pokud vzhledem ke zmíněnému provedeme komparaci lokalit Trojmezí a Šárka, nezbytně dojdeme k závěru, že regulace stanovená Metropolitním plánem rovněž nenaplňuje cíle územně plánovací činnosti** (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22) **a porušuje zákaz diskriminace při jejím provádění** (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120).

G. Nesprávnost vymezení celého území Trojmezí stejnými regulativy

59. Jak bylo uvedeno v úvodu tohoto podání, Trojmezí je dle Platného ÚP regulováno Funkčními plochami, které stanovují rozdílné podmínky pro rozdílné parcely a jejich části. Návrh Metropolitního plánu pak regulativy stanovuje pro celé území jako celek. Nelze popřít, že Metropolitní plán do určité míry pracuje i s plochami podrobnějšího členění, například dle čl. 107 odst. 1 Metropolitního plánu. Práce s plochami podrobnějšího strukturálního členění má však minimální dopad na tu nejzásadnější skutečnost, kterou je přípustné využití území. Přípustné využití území je totiž rámcem zejména pro možnost hospodařit na pozemku a umisťovat budovy a jiné stavby, přičemž obojí má potenciál přinášet vlastníkově pozemku ekonomickou hodnotu.

60. Návrh Metropolitního plánu nereflektuje skutečnost, že jsou některé pozemky v Trojmezí, včetně Pozemku, či jejich částí stále aktivně využívány na pěstování zemědělských plodin nebo využívány k jinému ekonomickému přínosu pro vlastníky. Přesto Metropolitní plán z celého Trojmezí činí lokalitu rekreační a absolutně

nezohledňuje oprávněný zájem vlastníků na kontinuitě omezení vlastnického práva, tedy nezvyšování míry omezení na základě libovůle či svévole normotvůrce (hl. m. Prahy). Metropolitní plán nezohledňuje ani legitimní očekávání vlastníků, v podobě dosud možného ekonomického využití pozemků v Trojmezí (Pozemků).

61. Regulativy, jak je zakotvuje návrh Metropolitního plánu, zcela esenciálně mění podstatu využití rozsáhlého území (Trojmezí), které je dosud z opodstatněných důvodů (rozdílného využití) regulováno na základě rozdílných Funkčních ploch dle Platného ÚP. Závěr o rozdílné povaze ploch, velké pluralitě vlastnických práv v Trojmezí a rozdílných zájmech vlastníků schválilo i samo hl. m. Praha v usnesení Rady hl. m. Prahy č. 828 ze dne 19. 4. 2021, když schválilo podobu Memoranda o společném postupu při využití území „Trojmezí“ (dále jen „**Memorandum**“). Toto usnesení bylo následně revokováno usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1460 ze dne 14. 6. 2021, kterým došlo k mírným změnám Memoranda, které však nemají zásadní dopad na závěry z něj vyplývající pro vlastníky pozemků v Trojmezí.

62. Zde je vhodné zdůraznit, že se oblast Trojmezí nachází na zhruba 137 ha území Prahy. Lze důvodně očekávat, že produkční hodnota vzešlá z produkce Pozemků na základě hospodaření s nimi, vzhledem k jejich umístění a velikosti je způsobilá přinášet vlastníkům ekonomickou hodnotu ve velkém rozsahu.

63. Vzhledem k rozsahu a rozdílnému charakteru pozemků vyžaduje lokalita Trojmezí podrobnější členění a rozdílné regulativy, jak tomu je dle Platného ÚP doposud. Plošný regulativ nemůže obstát, pokud svévolně a hromadně činí z dosud vlastníky ekonomicky využívaného území pozemky ekonomicky nevyužitelné ve prospěch rekreace veřejnosti. Regulace území, jak ji nastavuje Metropolitní plán, znemožňuje smysluplné využití, zejména pro vlastníky pozemků, ale i pro veškeré občany obce, neboť území reguluje jako celek a bez dostatečného zohlednění nezbytných specifik rozdílných oblastí v Trojmezí. Pokud hlavní město Praha či pořizovatel má zájem na rekreačním využití území, přichází v úvahu takto regulovat pouze pozemky, jejichž regulace dosud rekreaci umožňovala a skutečně byly k rekreaci využívány, samozřejmě za zachování dosavadní možnosti ekonomické využitelnosti, které Platný ÚP i pro pozemky primárně rekreačního účelu umožňoval.

H. Vady při pořizování krajinářské studie pro Trojmezí

64. Jak je již výše zmíněno, došlo k přijetí Memoranda. Součástí memoranda je i tato pasáž *Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2786 ze dne 15. 11. 2021 (Příloha č. 10)*:

„Dále bude pořízena krajinářská studie na lokalitu Trojmezí. Výsledek zpracované a projednané studie bude adekvátně přenesen do Metropolitního plánu.“

65. Dne 15. 11. 2021 přijala Rada hl. m. Prahy *usnesení č. 2786 k pořízení Krajinářské studie prostoru Trojmezí*. Přílohou tohoto usnesení je zadání krajinářské studie pro oblast Trojmezí (dále jen **„Krajinářská studie“**). V zadání je obsažena struktura, jak bude studie vypadat i jakým směrem se bude vyvíjet. Součástí zadání Krajinářské studie jsou body, na co bude při jejím vypracovávání kladen důraz. Z bodů zadání lze zmínit například:

1. *„e) vytvoření přírodě blízkého prostředí a kultivaci území pro volnou rekreaci obyvatel při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny“*; a

1. *„f) zajištění celoplošné prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty“*.

66. Rada hl. m. Prahy v zadání Krajinářské studie v usnesení č. 2786 cituje Memorandum a rovněž utvrzuje jeho závěry pro účely studie takto:

„Studie je zadávána na základě usnesení RHMP č. číslo 828 ze dne 19. 4. 2021 k návrhu znění Memoranda o společném postupu při využití území "Trojmezí".“; a

„Tato studie je naplněním návazného kroku – krajinářské studie Trojmezí. Studie bude rozdělena do dvou na sebe navazujících fází: analytické a návrhové. Zpracování obou fází bude rozloženo do dvou let. Součástí zpracování studie bude participační proces v průběhu obou fází.“

67. Krajinářská studie je tedy vypracována na základě Memoranda, které stanovuje, že bude obsah Krajinářské studie po jejím projednání přenesen do Metropolitního plánu. Metropolitní plán však o Krajinářské studii vůbec nehovoří. Není tedy zjevné, jaké konkrétní závěry byly z Krajinářské studie přeneseny do Metropolitního plánu. Krajinářská studie rovněž není vedena v Evidenci územně plánovací činnosti, vedené Ústavem územního rozvoje, tedy nebyla projednána.

68. Hlavní město Praha pak na základě usnesení Rady č. 866 ze dne 5. 5. 2025 *„schvaluje koncept řešení a definici nezastavitelného území určeného Studií, která je ideovým podkladem pro budoucí vývoj a využití nezastavitelného území Trojmezí.“* K tomuto usnesení došlo i přesto, že Krajinářská studie nebyla projednána a nenaplňuje tak podmínky, za nichž by mohla být vedena v Evidenci územně plánovací činnosti, vedené Ústavem územního rozvoje.

69. Územní studie jsou přitom dle § 69 odst. 5 NSZ povinně vkládány do národního geoportálu územního plánování, jako podmínka jejich využití. Krajinářská studie však není vložena do národního geoportálu, kterým je Evidence územně plánovací činnosti. V takovém případě by Krajinářská studie neměla být závazným podkladem pro územně plánovací dokumentaci. Z jednání hl. m. Prahy, kdy došlo ke schválení studie usnesením Rady č. 866 ze dne 5. 5. 2025 a zároveň absenci vložení Krajinářské studie do národního geoportálu územního plánování je zjevné, že Krajinářská studie nemůže být závazným podkladem pro návrh Metropolitního plánu.

70. § 68 odst. 4 NSZ stanovuje:

„Jedná-li se o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, předloží pořizovatel její návrh k projednání zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo.“

71. Návrh zadání Krajinářské studie však nebyl řádně projednán na Zastupitelstvu hl. m. Prahy, tedy vlastníkům, nebylo řádně umožněno se k návrhu zadání Krajinářské studie jakkoli vyjádřit. V důsledku nemohli vlastníci, rozporovat na projednání vady zadání, které spatřujeme ve vymezení zadání Krajinářské studie způsobem, který omezil vypracovávání Krajinářské studie na účel vytvoření prostředí pro rekreaci obyvatel a zajištění celoplošné prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty. Takto vymezený rozsah totiž nemohl Krajinářskou studii dovést k jinému závěru, než je, že by Trojmezí mělo být využíváno rekreačně a ku prospěchu rekreace široké veřejnosti. Takto vymezený rozsah jakkoli nereflektuje zájmy vlastníků pozemků v lokalitě Trojmezí.

I. Zpracování námitek

72. Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán významně zasahuje do vlastnických práv v území, jakožto ústavně garantovaného práva ve smyslu zejména čl. 11 Listiny, upozorňujeme na skutečnosti vymezené níže.

73. Orgány územního plánování jsou povinny vypořádávat se s námitkami vlastníků tak, aby bylo seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 1 Ao 5/2010-169).

74. Upozorňujeme, že postup, kdy nedojde k řádnému odůvodnění zapracování nebo nezapracování podané námítky, je porušením procesních práv v rámci územně plánovacího řízení.

75. Dále § 68 odst. 3 SŘ stanovuje:

„V odůvodnění se uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námítkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.“

76. Rozhodnutí o námítkách je přitom samostatným rozhodnutím, které se následně vtěluje do územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 1. 2009, sp. zn. 2 Ao 2/2008-62). Na rozhodnutí o námítkách je přitom třeba klást stejné požadavky jako v případě typických správních rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 1 Ao 5/2010-169).

77. Vypořádáním námitek k Metropolitnímu plánu rozhoduje správní orgán *de facto* o zásadním zásahu do vlastnických práv vlastníků pozemků na území Prahy. Takové rozhodování je svěřeno do rukou správního orgánu a v konečném důsledku do rukou úředních osob, kterým je veřejná moc svěřena. Umělá inteligence nesplňuje předpoklad osoby či orgánu, které byla svěřena veřejná moc. Rozhodnutí o námítkách přitom vyžaduje odůvodnění, které bude hovořit o tom, jakými úvahami, podklady se řídil správní orgán, nikoliv umělá inteligence.

78. Pokud by v důsledku takto nezákonného a nesprávného správního postupu vznikla škoda vlastníků či jiným osobám, které uplatní námítky, upozorňujeme, že správní orgán bude odpovídat za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem ve smyslu zákona č. 82/1998 Sb., zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

J. Návrh na regulaci Trojmezí

79. Vzhledem k výše zmíněnému jsme přesvědčeni, že regulace Trojmezí Metropolitním plánem je třeba nastavit odlišně. Nezakládáme své návrhy pouze na svém přesvědčení, nýbrž své úvahy zakládá na již existující studii Koalice občanských sdružení Trojmezí nazvané *Udržitelné Trojmezí* (dále jen „**Studie UT**“). Studie UT rozlišuje Trojmezí tak, aby docházelo k zastoupení přírodní, kulturní, přechodové i městské krajiny. Studie UT pak pro jednotlivé

typy krajiny detailněji vymezuje specifická využití, včetně aktivit, které by na území bylo možné lépe činit. Studie UT řeší problémy dopravního napojení, podmiňujících investic pro jednotlivé etapy změn v území. Studie UT tedy vymezuje vizi pro území Trojmezí tak, aby docházelo k uspokojení zájmu veřejnosti vlastníků pozemků v Trojmezí.

Závěr

80. Vzhledem ke všem výše zmíněným skutečnostem považujeme návrh Metropolitního plánu v lokalitě Trojmezí vadný natolik, že pokud by došlo k jeho přijetí, jsou zjevně a viditelně dány důvody pro zrušení Metropolitního plánu, popřípadě jeho částí. Úprava, která je Metropolitním plánem pro Trojmezí navrhována je zjevně v rozporu zákonnými požadavky kladenými na územně plánovací dokumentaci, zejména v otázce omezení vlastnických práv.

81. V souladu s těmito závěry navrhuje změnu budoucí regulace Trojmezí tak, aby došlo ke kompromisnímu naplnění relevantních zájmů na využití území veřejností, ne však takto excesivně na úkor vlastníků pozemků v Trojmezí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel přezkoumal uplatněnou námitku týkající se předmětných pozemků v k. ú. Záběhlce a konstatuje, že požadavek na zachování funkčního využití území pro zahradnictví je v návrhu Metropolitního plánu (MPP) již částečně zohledněn.

MPP na předmětných pozemcích vymezuje plochy zahradnictví pouze v části území, přičemž ve zbývající části stanoví plochy otevřené krajiny (pole, jiná plocha přírodě blízká) a současně zde vymezuje metropolitní park a nezastavitelnou rekreační lokalitu. Pozemky se nachází v transformační ploše v rámci lokality 915/Trojmezí, jejímž cílovým charakterem je rekreační krajina se strukturou leso-zemědělské mozaiky.

Pořizovatel se zabýval argumenty podatele týkajícími se dlouhodobého historického využití území pro zahradnictví, kvality půdy, dostupnosti vody i realizovaných a plánovaných investic. Tyto skutečnosti byly zohledněny zejména tím, že část plochy zůstává v návrhu MPP určena pro zahradnictví. Neodůvodňují však zachování této funkce v celém rozsahu dotčených pozemků, neboť MPP sleduje širší koncepční cíle rozvoje území.

Regulace MPP v otevřené krajině je založena na principu stupně ekologické stability (SES), jak vyplývá z čl. 108 textové části

Metropolitního plánu. Tento článek umožňuje poměrně širokou flexibilitu ve využívání ploch otevřené krajiny, a to i bez nutnosti změny MPP. V produkčních a rekreačních lokalitách, kam spadá i řešené území, je přípustné nejen zvyšování, ale za určitých podmínek i zachování či změna SES v rámci zemědělských ploch, mezi které patří mimo jiné pole, louky, zahrady i zahradnictví.

Z uvedeného plyne, že návrh MPP nevylučuje zemědělské využití pozemků ani jejich případnou transformaci v rámci skupiny zemědělských ploch, pokud budou splněny podmínky stanovené čl. 108 textové části Metropolitního plánu. Na pozemcích parc. č. 683/3 a 683/4 v k. ú. Záběhlce jsou navíc v souladu s čl. 108 odst. 1 písm. d) textové části Metropolitního plánu přípustné takové změny, které jsou vyvolány hospodařením souvisejícím se zahradnictvím, když tyto pozemky jsou dle katastru nemovitosti zařazeny do kategorie druhu pozemku zahrada.

Současně však MPP záměrně nevymezuje celé území jako plochu zahradnictví, neboť území je určeno pro rozvoj rekreačních a přírodních funkcí, včetně metropolitního parku, a pro posílení ekologické stability krajiny. Tento přístup odpovídá cílovému charakteru lokality Trojmezí i veřejnému zájmu na vytvoření vyvážené krajinné struktury.

K námitce týkající se znemožnění rozvoje a znehodnocení investic pořizovatel uvádí, že územní plánování představuje legitimní regulaci sledující veřejný zájem. Realizované kroky vlastníka ani historické využití území nezakládají právní nárok na zachování konkrétní funkce v novém územním plánu. MPP nicméně zachovává možnost pokračování zahradnické činnosti alespoň v části území a současně poskytuje flexibilní rámec pro zemědělské využití i v dalších plochách.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito

hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031120

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2290

Podatel | **KUBEŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OXH

Identifikátor podání Portálu Pražana | vi5cdvqe

Lokalita | 563

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Rodinný dům č.p. 3139 na pozemcích parc. č. 659/12 a 663/7 v k.ú. Záběhllice a pozemek parc. č. 663/5 v k.ú. Záběhllice.

Jako spoluvlastník výše uvedeného domu a pozemků podávám námítku k návrhu využití uvedených pozemků.

V návrhu metropolitního plánu jsou pozemky zahrnuty v území areálové zahrady.

Nesouhlasíme s umístěním pozemků do území areálové zahrady a žádáme o přesun do sousedního obytného území.

Odůvodnění

Ve stávajícím územním plánu jsou plochy uvedené jako stavební s využitím SV – všeobecné smíšené, kde jsou přípustné stavby pro bydlení, obchod, administrativu atd.

Na pozemcích se nyní nachází rodinný domek (kolaudovaný v roce 2007), kde se nachází jeden byt a jedna kancelář.

Je pravda, že pozemky se nachází v blízkosti památkově chráněného zámku Práče, ale pozemek parc. č. 663/5 v k.ú. Záběhllice je již mimo památkově chráněné území. Podle stávajícího územního plánu se jedná o pozemek stavební a na pozemku plánujeme výhledově postavit ještě jeden rodinný dům.

Změnou stavebního pozemku a stávající stavby na areálovou zahradu se cítíme výrazně majetkově dotčeni a žádáme o zařazení do území obytného, stejně jako je severně navazující území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.

Námítka

ID 3031124

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2290

Podatel | **KUBEŠ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OXH

Identifikátor podání Portálu Pražana | vi5cdvqe

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Nesouhlas s regulací Trojmezí

Vyjádření

Pozemky parc. č. 669/2, 670/1, 670/2, 670/3, 670/4, 668/1, 679, 680, 682, 683/1, 683/2, 683/3, 683/4, 683/5, 683/6, 683/7, 683/8, 676/1, 676/3, 677 v k. ú. Záběhlíce

Jako spoluvlastník výše uvedených pozemků podávám námítku k návrhu využití uvedených pozemků.

V novém návrhu metropolitního plánu jsou pozemky zahrnuty v Metropolitním parku jako nezastavitelná rozvojová plocha s rekreačním využitím. Nesouhlasíme s takovýmto zařazením. Žádáme o vypuštění z Metropolitního parku, vypuštění z rozvojové plochy s rekreačním využitím a žádáme o zařazení části pozemků do zastavitelného území.

Odůvodnění

Současně platná regulace Pozemků

1. V současnosti je Pozemek regulován opatřením obecné povahy, Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, ve znění pozdějších změn (dále jen „**Platný ÚP**“).
2. Platný ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „**Funkční plochy**“) pro v jednotlivých oblastech Prahy. V souladu se zásadou územního plánování tyto plochy přesahují parcelní vymezení Pozemku dle katastru nemovitostí. Jednotlivé pozemky tedy mohou a zpravidla spadají do více Funkčních ploch.
3. Regulativy jsou pro Pozemky dle Platného ÚP stanoveny v kategoriích NL, PZA, PS, ZMK.

Návrh využití území a regulace Pozemku dle Metropolitního plánu

5. Metropolitní plán vymezuje Trojmezí jako samostatnou lokalitu, kterou označuje ve své grafické části číslovkou 915, žlutým lomítkem, textem „Trojmezí (dále jen „**Trojmezí**“). Trojmezí je vymezeno čtyřmi základními regulativy. První je vymezení Trojmezí dle zastavitelnosti jako „nezastavitelná“. Dle typu struktury je Trojmezí „leso-zemědělská krajina“. Způsob využití území je pro Trojmezí stanoven na „rekreační“. Posledním je pak vymezení dle míry stability, kde je Trojmezí vymezeno jako „transformační“.

6. Zastavitelnost vymezuje možnost v lokalitě umisťovat stavby. Trojmezí je dle Metropolitního plánu nezastavitelnou lokalitou. Čl. 39 odst. 3 Metropolitního plánu stanovuje: *„Nezastavitelné lokality tvoří nezastavitelné území. V nezastavitelných lokalitách nelze umisťovat nové budovy ani jiné stavby, pokud není uvedeno jinak v čl. 61 nebo čl. 65 až 67“* (Metropolitního plánu).

7. Typ struktury vymezuje strukturální podobu lokality, která má stanovit zásady prostorového uspořádání pro lokality daného typu struktury, případně jejich částí, s ohledem na ostatní podrobnější regulativy, zejména výškovou regulaci. Trojmezí je dle Metropolitního plánu leso-zemědělskou krajinou. Čl. 55 odst. 1 Metropolitního plánu stanovuje:

„Leso-zemědělskou krajinou je struktura otevřené krajiny tvořená mírně zvlněnými tvary povrchu, které jsou z převážné části odlesněné, přičemž trvalé formy vegetačního krytu se vyskytují obvykle jako menší lesy a háje, meze, břehové porosty podél potoků či vodních ploch, louky a pastviny.“ Čl. 55 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje: *„V lokalitě struktury leso-zemědělské krajiny jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) v mozaice prvků krajinné struktury převažují zemědělské plochy, b) zejména zemědělská část krajiny je vybavena jinými stavbami zajišťujícími prostupnost pro rekreační účely.“*

8. Způsob využití vymezuje způsob využití každé lokality dle zátěže území. Způsob využití Trojmezí je dle Metropolitního plánu nezastavitelná rekreační lokalita. Čl. 65 odst. 1 stanovuje regulaci využití nezastavitelné rekreační lokality takto:

„Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality nebo plochy je rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem.“

9. Čl. 65 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje:

„V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).“

10. Čl. 65 odst. 3 Metropolitního plánu stanovuje:

„V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je nepřípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady s výjimkou kompostáren dle čl. 142 a dále umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.“

11. Metropolitní plán tedy reguluje Trojmezí tak, že je lokalita nezastavitelná a určená pro rekreační funkci, přičemž využití, umísťování budov a jiných staveb a změny v území musí být v souladu s cílovým charakterem dané lokality. Cílový charakter dané lokality je vymezen v *krycím listu pro Trojmezí* (dále jen **„Krycí list pro Trojmezí“**) takto:

„Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.“

„Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Trojmezí je vymezena v mírně zvlněném reliéfu v jihovýchodní části Prahy, je téměř zcela obklopena zástavbou. Cílem vymezení je posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, a z důvodu vysokého rekreačního významu zemědělské využití přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.“

12. V Krycím listu pro Trojmezí je stanoven regulativ 400 / Stabilita a míra využití území, který uvádí následující:

„Vyznačením transformační plochy na Trojmezí je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření

ale musí respektovat mimoprodukční funkce. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný. Zemědělské hospodaření je podstatnou součástí dochovaného krajinného rázu.“

13. Stabilita a míra využití území rozlišuje stabilizované, transformační a rozvojové lokality. Trojmezí je dle Metropolitního plánu transformační lokalitou. Čl. 69 odst. 2 Metropolitního plánu stanovuje:

„Transformační lokalitou [T] je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.“

14. Trojmezí je dle grafické části Metropolitního plánu a krycího listu pro Trojmezí nezastavitelnou transformační plochou. Čl. 71 odst. 3 Metropolitního plánu pak stanoví:

„Nezastavitelná transformační plocha je část nezastavitelného území, pro kterou jsou stanoveny individuální regulativy na změnu charakteru území dle čl. 108 odst. 3.“

15. Čl. 108 odst. 1 Metropolitního plánu stanovuje podmínky změn, které je možné v nezastavitelné transformační ploše činit takto:

V nezastavitelné ploše jsou přípustné takové změny, které splňují některou z následujících podmínek: a) znamenají zvýšení SES, b) v rekreačních a produkčních lokalitách znamenají zachování SES, c) v produkčních lokalitách znamenají snížení SES v rámci zemědělských ploch, za které se považují plochy podrobnějšího strukturálního členění pole, louka a pastvina, ovocný sad a zahrada, zahradnictví a vinice, d) jsou vyvolány hospodařením, které je v souladu se zařazením pozemku v evidenci katastru nemovitostí v kategorii „druh pozemku“ ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu.“

16. Čl. 108 odst. 3 Metropolitního plánu pak doplňuje možnost změn pro transformační a rozvojové plochy s odkazem na část 400 Krycího listu pro Trojmezí takto:

„V nezastavitelných transformačních a rozvojových plochách je možné v souladu s využitím příslušné transformační nebo rozvojové plochy provádět i další změny nad rámec odst. 1, které jsou individuálně upřesněny v KLZ/400.“

17. Čl. 107 odst. 1 Metropolitního plánu zařazuje jednotlivé podrobněji strukturované plochy:

„Každá plocha podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny je zařazena do stupně ekologické stability (SES), který může nabývat hodnot na škále [0] až [5], přičemž: a) SES [0] je stanoven pro plochy trvale bez vegetačního krytu, b) SES [1] je stanoven pro plochy nejméně ekologicky stabilních ekosystémů, c) SES [2] je stanoven pro plochy málo ekologicky stabilních ekosystémů, d) SES [3] je stanoven pro plochy středně ekologicky stabilních ekosystémů, e) SES [4] je stanoven pro plochy velmi ekologicky stabilních ekosystémů, f) SES [5] je stanoven pro plochy nejstabilnějších ekosystémů, blízkých klimaxovému stadiu.

18. V Trojmezí jsou dle grafické části Metropolitního plánu je Pozemek podrobněji strukturován na typ pole. Dle Čl. 112 Metropolitního plánu mají pole SES [1].

Omezení vlastnického práva v důsledku změn a nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva změnami, účelovost a svévolnost postupu hlavního města Prahy a zásah do práva na podnikání

1. Omezení vlastnického práva v lokalitě Trojmezí v důsledku změn

19. Návrh Metropolitního plánu zásadně omezuje soukromé vlastnictví pozemků v oblasti Trojmezí. Celá lokalita Trojmezí (cca 137 ha) je v návrhu Metropolitního plánu klasifikována jako nezastavitelná rekreační lokalita s typem struktury leso-zemědělská krajina a s mírou stability transformační.

20. Pozemek nacházející se v Trojmezí úpravou dle návrhu Metropolitního plánu nově nebude možné využívat tak, jak jsou dosud využívány a jak je Platný ÚP umožňuje užívat. Nebude možné Pozemek využívat k zemědělské činnosti, jako zelinářské a květinářské kultury, pastviny, sady, zahrady, vinice, hřbitovy, pokud tyto plochy nebudou naplňovat rekreační využití lokality. Zejména produkční činnost je s rekreačním způsobem využití v přímém rozporu. Například představa rekreace za obdělávání produkčních ploch stroji je hazard se životem či zdravím rekreantů.

21. Lokalita je navržena jako “metropolitní park” se zcela novým cílovým charakterem, což pro vlastníky představuje intenzivní zásah. Podle Metropolitního plánu má jít o „nezastavitelnou, transformační, rekreační lokalitu Trojmezí ... téměř zcela obklopenou zástavbou“, jejímž cílem je posílit rekreační funkci a strukturu zeleně v jihovýchodní části Prahy. V území jsou vymezeny transformační plochy za účelem zřízení krajinného metropolitního parku Trojmezí – má dojít k rozsáhlým změnám využití území směrem k rekreaci a zelené infrastruktuře. V odůvodnění Krycího listu pro Trojmezí je uvedeno, že lokalita je nezastavitelná s odůvodněním, že pozemky

mají charakter otevřené krajiny a „*převážně nebyly určeny* [Platným ÚP] *k zastavění*“, což navrhuje Metropolitní plán zachovat. Ve skutečnosti však Platný ÚP připouštěl pro část Trojmezí i určité využití stavební či hospodářské (např. funkční plochy ZMK – zeleň městská a krajinná umožňovaly umístit zahradní restaurace, rozhledny aj., NL – louky a pastviny umožňovaly zemědělské stavby apod., jak vyplývá i z odstavců výše). Metropolitní plán tedy svými regulativy omezuje vlastnická práva vlastníků v Trojmezí ve vyšší míře oproti Platnému ÚP. Ve vztahu k jakémukoliv hospodaření na pozemcích návrh Metropolitního plánu prakticky zcela znemožňuje jejich hospodářskou využitelnost pro vlastníky pozemků v Trojmezí, a to ve prospěch veřejného užívání, které je však neslučitelné s dosavadním využitím pozemků a možnosti jejich využití dle Platného ÚP. Regulativy Metropolitního plánu omezují plošně území Trojmezí způsoby uvedenými výše, které nikterak nereflektují dosavadní rozdílné využití jednotlivých Funkčních ploch, ani jejich odlišnou povahu, a z celého území činí území rekreační.

22. Metropolitní plán tedy svými regulativy omezuje vlastnická práva vlastníků v Trojmezí ve vyšší míře oproti Platnému ÚP. Ve vztahu k jakémukoliv hospodaření na pozemcích návrh Metropolitního plánu prakticky zcela znemožňuje jejich hospodářskou využitelnost pro vlastníky pozemků v Trojmezí, a to ve prospěch veřejného užívání, které je však neslučitelné s dosavadním využitím pozemků a možnosti jejich využití dle Platného ÚP. Regulativy Metropolitního plánu omezují plošně území Trojmezí způsoby uvedenými výše, které nikterak nereflektují dosavadní rozdílné využití jednotlivých Funkčních ploch, ani jejich odlišnou povahu, a z celého území činí území rekreační.

23. Rozsah zásahu do vlastnických práv, jak je navrhován ve vztahu k Trojmezí, je plošný a trvalý. Všechny soukromé pozemky v Trojmezí mají být dlouhodobě ponechány jako otevřená krajina a veřejně přístupná rekreační zóna. Trojmezí má plnit funkci metropolitního parku, což je dle Metropolitního plánu nejvýznamnější druh městského parku, s velkou rozlohou a veřejnou dostupností. Tím plán předpokládá, že pozemky v Trojmezí bude užívat neomezený okruh osob pro rekreaci a sport (obdobně jako veřejný park). Ve svém důsledku se tak území stane veřejným prostranstvím ve smyslu § 490 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZHMP“), kde vlastník nemůže vyloučit vstup veřejnosti – zde podrobněji viz. úvaha prof. JUDr. PhDr. Davida Elischera, PhD. v jeho *Odborném stanovisku v otázce přípustnosti omezení vlastnického práva k pozemkům územním plánem v lokalitě Trojmezí* (dále jen „**Odborné stanovisko**“), konkrétně viz kapitola 7.3 Odborného stanoviska. Tento přístup Metropolitního plánu výrazně omezuje tradiční obsah vlastnického práva, zejména právo pozemky dle vůle vlastníka užívat

a disponovat s nimi. Vlastník sice formálně zůstane vlastníkem, avšak nemůže realizovat žádnou výnosnou činnost (kromě méně intenzivních forem zemědělského hospodaření a mimoprodukční funkce) a fakticky musí strpět obecné užívání pozemků veřejností. Hodnota dotčených pozemků je navíc zásadně snížena – nelze je zastavět ani soukromě využít, což se promítá do tržní ceny (ta bude odvozena pouze od jejich omezené zemědělské a mimoprodukční funkce). Ekonomická hodnota dotčených pozemků při takto vymezené mimoprodukční funkci bude velmi pravděpodobně záporná, neboť výnosy nepostačí ani na základní údržbu území. Vlastníci tedy ponесou mimořádné břemeno spočívající v povinnosti zachovat své pozemky jako veřejně přístupnou zeleň bez možnosti rozumného hospodářského využití, a to i takového, které by pokrylo náklady spojené s péčí o tyto pozemky.

24. Na základě výše zmíněného dochází kvůli navrženým regulativům Metropolitního plánu ve vztahu k Trojmezí k několikanásobnému, vyššímu a rozsáhlému omezení vlastnického práva.

25. Je rovněž vhodné upozornit, že absolutním znemožněním výstavby ve prospěch jiného, než rekreačního účelu vede ke znemožnění záměrů, které již byly rozpracovány (např. rozšíření zahradnictví)

1. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva

26. Takto zásadní omezení vlastnického práva, které pro oblast Trojmezí nastavuje návrh Metropolitního plánu, vyvolává otázku, zda jde o přiměřený zásah ve smyslu ústavních a lidskoprávních garancí. Vlastnické právo je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod (LZPS) a čl. 1 Protokolu č. 1 k Evropské úmluvě o lidských právech (dále jen „**EÚLP**“). Omezení vlastnického práva územním plánem lze připustit pouze, pokud sleduje legitimní cíl ve veřejném zájmu a současně respektuje princip proporcionality – musí být vhodné a potřebné k dosažení cíle a v poměru k zásahu do práv nesmí být excesivní.

27. Jak vyplývá z Odborného stanoviska prof. Elischera, k zásahu do podstaty vlastnického práva dochází tehdy, je-li vlastník zbaven jakékoli reálné možnosti pozemek efektivně využít, a to nejen pro bydlení nebo podnikání, ale i pro smysluplné hospodaření. Pokud regulace pozemek vyloučí z jakéhokoli ekonomicky racionálního využití, přičemž zároveň není spojena s náhradou ani s jasným a předvídatelným veřejným cílem, jde o zásah, který odporuje principu proporcionality i požadavku právní jistoty. Prof. Elischer v podkapitole 7.2.4 svého Odborného stanoviska uvádí, že „posouzení, je-li územní plán po právu (*lege artis*), či zda je namístě jeho zrušení, pak vychází z **tříkrokového testu proporcionality**...“,

„...který by měly provést správní orgány, příp. i správní soudy...“
„Kroky tohoto testu jsou následující:

1. **Test vhodnosti:** zkoumá se, zda je omezení vlastnického práva založené územním plánem vůbec způsobilé dosáhnout sledovaného cíle (rozuměj ochrany jiného základního práva či veřejného statku). Sledovaný cíl musí být zdůvodněn, přičemž „zejména v případě, podají-li dotčené osoby proti navrženému řešení námítky, je třeba ho přezkoumatelným způsobem zdůvodnit a s námitkami se vypořádat“.

2. **Test potřeby:** zkoumá se, lze-li sledovaného cíle ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly (příp. dokonce vůbec nezasahovaly) do vlastnického práva.

3. **Test proporcionality** v užším smyslu (tj. poměrování): soud poměřuje vlastnické právo a s ním kolidující základní právo územních samosprávních celků na samosprávu a veřejný zájem sledovaný příslušným územním omezením. Územní omezení je přiměřené, je-li závažnost zásahu do základního práva *in concreto* vyvážena významem sledovaného cíle, resp. obět přinesená v podobě omezení základního práva se nedostává do nepoměru s užtkem, který omezení přineslo.“

28. Nesplnění kteréhokoli z těchto kroků znamená nepřiměřenost zásahu a nezákonnost územního plánu v daném rozsahu. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje zásadu minimalizace zásahu, neboť obec má volit co nejšetrnější řešení vůči vlastníkům (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 2012 ve věci sp. zn. 4 Ao 6/2011). Omezení musí mít výjimečnou povahu a být řádně odůvodněno, jinak nemůže obstát (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36).

29. V případě Trojmezí se jeví omezení jako nepřiměřené. Návrh Metropolitního plánu zasahuje vlastnické právo vlastníků excesivně a požadavky plynoucí z ústavního pořádku (ověřované testem proporcionality) ve značném rozsahu nejsou splněny. Omezení jde nad rámec toho, co by bylo nezbytné pro dosažení cíle ochrany zeleně a rekreace – k témuž cíli by bylo možné použít mírnější regulaci, jež by vlastníky pozemků v Trojmezí nezatížila tak extrémně. Konkrétně by bylo možné například vymezit veřejný park jen na části území (např. na pozemcích již vlastněných hl. m. Prahou) a zbytek ponechat s méně přísnou regulací, která by připouštěla zemědělské hospodaření, určitou šetrnou zástavbu či jiné využití v souladu s charakterem území. Metropolitní plán však volí maximální variantu, kterou postihuje celou oblast Trojmezí v rozsahu 137 ha, aniž by náležitě zdůvodnil, proč mírnější opatření nestačí. Tím neprochází druhým krokem testu (potřeba), neboť existují alternativy (kombinace veřejné zeleně, hospodářského využití či omezené

zástavby) umožňující také chránit krajinu a rekreaci, ale s menším dopadem na práva vlastníků.

30. Dále, při samotném poměření zájmů (třetí krok) vychází najevo extrémní nevyváženost. Přínosu pro veřejnost (rekreační využití/metropolitní park) je dosahováno zcela na úkor několika soukromých vlastníků, kteří tak nesou disproporční břemeno.

31. Prof. Elischer dále upozorňuje, že v situaci, kdy určitým autoritativním opatřením/rozhodnutím dojde „...k *odnětí nebo omezení vlastnického práva (přibližně) ve stejné intenzitě jako k vyvlastnění de iure,...*“, může dojít k tzv. vyvlastnění *de facto* (viz podkapitola 7.2.2. Odborného vyjádření). Přitom forma zásahu, tedy to, že není formálně provedeno vyvlastnění ve smyslu zákona, není rozhodující. Rozhodující je dopad – realizací návrhu Metropolitního plánu dojde k úplnému znemožnění hospodářského využití a vyprázdnění obsahu vlastnictví dotčených pozemků. To platí zvláště, pokud existuje dlouhodobý investiční či jiný záměr vlastníka či vlastníků, přičemž toto je ještě umocněno předchozí veřejnou komunikací vyvolávající legitimní očekávání ohledně hospodářské využitelnosti území.

32. Také podle Evropského soudu pro lidská práva musí být zachována spravedlivá rovnováha mezi požadavky obecného zájmu a ochranou práv jednotlivce. Tato rovnováha je porušena, pokud jednotlivec nese nepřiměřené a nadměrné břemeno. V případě Carmelina Micallef v. Malta (ESLP, 28. 10. 2021) Evropský soud pro lidská práva posuzoval vyvlastnění, ke kterému došlo bez odpovídající kompenzace a při absenci transparentního a předvídatelného procesu. Přestože v daném případě nakonec šlo o formální vyvlastnění (*de iure*), ESLP zdůraznil obecný princip, že i omezení vlastnického práva, která nejsou označena jako vyvlastnění, mohou porušit čl. 1 Protokolu č. 1 k EÚLP, pokud naruší spravedlivou rovnováhu mezi ochranou majetku jednotlivce a veřejným zájmem. Judikát je tedy relevantní i pro případy, kdy dochází k faktickému vyprázdnění obsahu vlastnického práva bez náhrady a přiměřeného odůvodnění, protože i takové zásahy mohou být z hlediska práva na ochranu majetku nepřijatelné. V tomto kontextu lze bezpochyby uzavřít, že Metropolitní plán v navrhované podobě neúměrně omezuje vlastnické právo dotčených vlastníků v oblasti Trojmezí, případně porušuje jejich oprávněná očekávání.

33. Z uvedeného je zřejmé, že navržené řešení Metropolitního plánu pro oblast Trojmezí neobstojí z pohledu ústavních a mezinárodněprávních standardů ochrany vlastnictví, pokud neprojde testem proporcionality, neposkytuje kompenzaci, a navíc odporuje dosavadnímu vývoji plánovacích dokumentů a legitimnímu očekávání vlastníků.

1. Účelovost a svévolnost postupu hl. m. Prahy

34. Způsob, jakým je v návrhu Metropolitního plánu naloženo s lokalitou Trojmezí, budí dojem účelového a diskriminačního postupu vůči tamním vlastníkům. Zdá se, že hl. m. Praha využilo institut územního plánování k obcházení smyslu zákona, resp. ke svévolnému dosažení cíle na úkor konkrétní skupiny vlastníků. Cílem je zjevně zřízení rozsáhlého veřejného parku v Trojmezí – tomu nasvědčuje označení “metropolitní park” v doprovodné dokumentaci Metropolitního plánu. Za běžných okolností by zřízení takového veřejného parku na soukromých pozemcích vyžadovalo jejich výkup. Hl. m. Praha však namísto toho volí cestu změny územního plánu, který pozemky ponechá formálně v soukromém vlastnictví, avšak stanoví pro ně takový režim, že budou fakticky sloužit veřejnosti obdobně jako veřejný park. Jedná se o nucené omezení vlastnického práva v materiálním smyslu, ovšem bez poskytnutí jakékoli náhrady. Takový postup lze označit za jednání *in fraudem legis* – město využívá normy stavebního práva (které umožňují regulaci využití ploch) k dosažení účelu, jenž by jinak spadl do režimu vyvlastnění s náhradou. Ústavní pořádek přitom nepřipouští, aby bylo vlastnické právo omezeno nebo fakticky odňato jednostranným aktem veřejné moci bez spravedlivé kompenzace, pokud se nejedná o běžnou regulační povinnost, ale o zásah ekvivalentní odnětí užitné hodnoty nemovitosti.

35. Navíc je třeba zdůraznit, že hl. m. Praha veřejně avizuje záměr pozemky v oblasti Trojmezí vykupovat. Většina vlastníků, byla dopisem vyzvána k odprodeji svých pozemků v oblasti Trojmezí. Vzhledem k tomu, že se tak stalo až v březnu roku 2025, lze se důvodně domnívat, že tato aktivita v kontextu finalizace schvalování a veřejného projednávání návrhu Metropolitního plánu, sleduje mimo jiné i cíl maximalizovat možnost výkupu pozemků za nejnižší možnou cenu. **Tím, že jsou pozemky zatíženy režimem, který fakticky znemožňuje jejich smysluplné využití, dochází ke snížení jejich tržní hodnoty a tím i k deformaci rovnováhy mezi veřejným zájmem a ochranou práv vlastníků.**

1. Zásah do práva na podnikání

36. Přijetí návrhu Metropolitního plánu zasáhne také do práva na podnikání vlastníků pozemků v lokalitě Trojmezí. Metropolitní plán může mít v důsledku aktuálně navrhovaného extrémního řešení pro podnikatele „rdousící efekt“. Nejenže vlastníci pozemků v oblasti Trojmezí nemohou na těchto pozemcích stavět, ale ani s nimi pro účely své podnikatelské činnosti jinak dostatečně nakládat a hospodařit na nich. V důsledku toho dochází k omezení svobody podnikat podle čl. 26 LZPS, jakož i práva vlastnit majetek podle čl. 11 LZPS neboť navržený regulační rámec prakticky znemožňuje

realizaci jakéhokoli legitimního podnikatelského záměru s dotčenými pozemky.

37. Takto nastavená regulace má paralyzující účinky na hospodářské rozhodování vlastníků, brání jim využít své pozemky k podnikatelským účelům v souladu s právem a ekonomickou realitou, čímž zasahuje nejen do práva vlastnit majetek, ale i do svobody podnikání a smluvní autonomie. Také tímto z tohoto pohledu směřuje Metropolitní plán k faktickému vyvlastnění, neboť regulace fakticky odebírá pozemkům jejich hospodářský význam, aniž by byla poskytnuta náhrada či kompenzace.

38. Navržené řešení je v rozporu se zásadami přiměřenosti, právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, které musí být respektovány i při výkonu plánovací pravomoci samosprávy. V konečném důsledku tak Metropolitní plán přináší zásadní disproporci mezi zájmy hl. m. Praha ochranou práv podnikajících subjektů, když v oblasti Trojmezí favorizuje výlučně zájmy hl. m. Prahy.

39. Je také sporné, zda k radikální změně postoje (od původních úvah o částečné zástavbě k nulové zastavitelnosti a zcela osekáné jakékoli hospodářské využitelnosti) vedly skutečně objektivní okolnosti, nebo jen politická volatilita. Z dostupných informací plyne, že změna přístupu vychází převážně z faktorů na straně samotného hl. m. Prahy. Hl. m. Praha do jisté míry jedná proti předchozímu vlastnímu postoji, což oslabuje jakýkoli argument, že by šlo o nevyhnutelný vývoj. Tyto okolnosti samy o sobě z hlediska testu proporcionality a dobré víry také významně naznačují disproporční důsledky ve prospěch hl. m. Prahy a zakládají neústavní nepoměr mezi veřejným zájmem a právy dotčených osob.

E. Nepřezkoumatelnost a vnitřní rozpor v regulativech Metropolitního plánu

40. Metropolitní plán upravuje pro jednotlivé lokality regulativy. Pro Trojmezí nastavuje regulativy způsobem uvedeným v krycím listu pro Trojmezí, které zejména stanovují:

„Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, transformační, rekreační lokality Trojmezí se strukturou leso-zemědělské krajiny. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.“;

„Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Trojmezí je vymezena v mírně zvlněném reliéfu v jihovýchodní části Prahy, je téměř zcela obklopena zástavbou. Cílem vymezení je posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, a z důvodu vysokého rekreačního významu zemědělské

využití přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.“; a

„Vyznačením transformační plochy na Trojmezí je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný. Zemědělské hospodaření je podstatnou součástí dochovaného krajinného rázu.“

41. Pojmy, které Krycí list pro Trojmezí užívá, však nejsou obecně známými či univerzálně vykládanými. Z krycího listu pro Trojmezí tedy není zjevné, co bude možné na území činit a umisťovat, a to zejména ve vztahu k pojmům „*ovocných (krajinných) sadů*“, které bude pro využití území preferováno, a „*mimoprodukční funkce*“, kterou bude muset hospodaření respektovat.

42. Co se týče termínu *mimoprodukční funkce*, tak ten se pravděpodobně vztahuje k půdnímu fondu (nikoli k funkci území) a *de facto* popisuje, k čemu všemu je ještě orná půda dobrá kromě toho, že se na ní dá hospodařit. To znamená, že pojetí *mimoprodukční funkce de facto* vylučuje hospodaření v území, protože představuje přírodní, vodohospodářskou a rekreační funkci v území. Toto vyplývá mj. z části C.2-6 *Pravidel a principů územního plánování, vydaného Ústavem územního rozvoje* (dále jen „**Pravidla a principy ÚP**“). Krycí list pro Trojmezí však stanovuje: „...*forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce*“. Pojmy hospodaření a *mimoprodukční funkce* jsou však vzájemně rozporné, neboť ustanovení území pro účely *mimoprodukční funkce* vylučuje jakékoliv hospodaření v území. Zjednodušeně tedy lze logiku této části Krycího listu přenést do příkladu: „*Můžete ve městě jezdit automobily, musíte však respektovat, že je celé město jen pěší zónou*“. Kdyby výklad termínu mýnil Metropolitní plán jinak, je tento termín navíc ve své podstatě nepřezkoumatelný, neboť není stanoveno a je nemožné dohledat, co má vlastně hospodaření na pozemcích respektovat.

43. Co se týče termínu „*krajinných sadů*“, tak ten ani Pravidla a principy ÚP neznají a není nijak v územně plánovací praxi ukotven. Termín byl několikrát použit v souvislosti s vymezováním tzv. významných krajinných prvků (VKP) dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kdy šlo o staré sady, u nichž převažuje *mimoprodukční funkce*, ale které mají významnou ekologickou, krajinotvornou a kulturní funkci. Termín však není v praxi územního plánování užíván a jeho význam není standardizován. V důsledku tedy není zjevné, co je preferovaným stavem území dle Krycího listu k Metropolitnímu plánu, a taková terminologie činí regulativ dle

Krycího listu pro Trojmezí a v důsledku Metropolitní plán nepřezkoumatelným.

44. Výše vymezená terminologie regulativů dle Metropolitního plánu, zejména Krycího listu k Trojmezí, je nedostatečně určitá a zásadně zasahuje do právní jistoty vlastníků pozemků v Trojmezí. Terminologie Metropolitního plánu se opírá o jazykové výrazy s nejasným významem, čímž otevírá možnost neomezené libovůle při správním uvážení, které je správním orgánům dáno při rozhodování o území. Pokud by bylo možné termíny vyložit dle pramenů z nezávazných dokumentů k územnímu plánování, jsou významy termínů ve vzájemném rozporu, což libovůli při správním uvážení otevírá dveře zcela obdobně.

45. Metropolitní plán přitom zcela zjevně omezuje možnosti užívání pozemků jejich vlastníky. Za těchto okolností dochází k zásahům do vlastnického práva, jako jednoho ze základních lidských práv a svobod, jak jej vymezuje mj. čl. 11 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb. a ústavního zákona č. 295/2021 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Při zásahu do vlastnického práva je vždy nezbytné vážit, zda je zásah do chráněného zájmu v souladu s testem proporcionality. Test proporcionality, známý v judikatuře Ústavního soudu, je tříkrokový a dle judikatury Nejvyššího správního soudu dopadá i na územně plánovací dokumentaci, tedy i územní plány (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38). Prvním krokem v rámci testu proporcionality je test vhodnosti. Tento test zkoumá, zda je zásah způsobilý dosáhnout stanoveného cíle. Cíl tvorby územně plánovací dokumentace byl v judikatuře dovozen mj. jako zájem na hospodárném využití a rozvoji vlastního území, uspokojování bytových potřeb a ostatních zájmů občanů obce (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22).

46. Vzhledem k terminologii, jakou Krycí list k Trojmezí užívá, tedy jaké regulativy pro Trojmezí zakotvuje, zjevně není Metropolitní plán způsobilý stanoveného cíle v Trojmezí dosáhnout. To zejména z důvodu, že některé termíny, které užívá, nejsou termíny standardizovanými. To činí Metropolitní plán v rozsahu regulativů, které termíny využívají, nepřezkoumatelným, a to včetně vzájemné rozpornosti termínů. Takové nastavení umožňuje správnímu orgánu, který bude na jeho základě rozhodovat, vykládat význam slov v rámci správního uvážení dle své libovůle, zejména z důvodu, že nejde o terminologii, jejíž význam by bylo možné jednoznačně dovodit. Taková míra libovůle umožněná Metropolitním plánem je přitom zjevně v rozporu s cílem, kterému má územně plánovací dokumentace sloužit, a to především se zájmem na hospodárném využití území a zájmem na rozvoji vlastního území.

47. Pokud by došlo k přijetí Metropolitního plánu, tak, z důvodů zmíněných výše, **není zásah do vlastnického práva v souladu s testem vhodnosti v rámci testu proporcionality. V důsledku by tedy došlo k protizákonnému zásahu do vlastnického práva vlastníků pozemků v Trojmezí.** Nezákonnost zásahu do vlastnického práva je pak důvodem ke zrušení Metropolitního plánu nebo jeho části správním soudem pro rozpor se zákonem dle § 101d zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního.

F. Diskriminace lokality Trojmezí

48. Jak již bylo vícekrát avizováno výše, Trojmezí je územím, které je v současné době z velké části užíváno k hospodářským, zejména zemědělským, účelům. Trojmezí nepodléhá v současné době regulacím, které by stanovovaly jeho specifickou přírodní hodnotu. Přesto návrh Metropolitního plánu činí Trojmezí nezastavitelnou lokalitou.

49. Hlavní město Praha v usnesení Rady č. 2088 ze dne 28. 8. 2018 vzalo na vědomí vytipované lokality pro výstavbu dostupného sociálního bydlení, přičemž určilo jako nejvhodnější ze zkoumaných lokalit lokalitu č. 4. Součástí výčtu lokality č. 4 je velká část pozemků nacházejících se v Trojmezí.

50. Na webu zpracovatele (IPR) je psáno:

„V případě zcela nových rozvojových ploch se Metropolitní plán snaží nepřidávat žádné nové na okraj města a spíše se zaměřuje na zanedbané plochy a brownfieldy uvnitř Prahy.“ (srov. <https://iprpraha.cz/metropolitniplan> k sekci nazvané „Bydlení“).

51. Na webu magistrátu hl. m. Prahy je psáno:

„Nový plán Praha po 25 letech nutně potřebuje, a to mimo jiné proto, že odemyká brownfieldy a umožňuje tak výstavbu přibližně 350 tisíc nových bytů, ale zároveň pro developery stanovuje jasné podmínky, jako jsou realizace škol, školek, parků i potřebné infrastruktury“ (srov. <https://praha.eu/web/metropolitniplan/w/metropolitni-plan-bude-zverejnen-letos-v-rijnu-na-podzim-se-uskutecni-verejna-projednani-a-schvalovat-se-bude-za-rok>); a

„Otevírá plochy brownfieldů pro výstavbu nových čtvrtí, díky čemuž může vzniknout až 350 tisíc nových bytů včetně veřejné vybavenosti, jako jsou školy nebo nemocnice.“ (srov. <https://praha.eu/web/metropolitniplan/w/metropolitni-plan-chrani-lokality-vyhledy-i-prirodu-umozni-rychlejsi-rozvoj-bydleni-a-dopravy-verejnost-si-ho-nyni-muze-prohlednout-v-ramci-verejne-generalky>).

52. Je tedy úkolem a cílem Metropolitního plánu vytvořit zázemí pro výstavbu nového bydlení. Při výstavbě je samozřejmě třeba postupovat se zachováváním veřejného zájmu na ochraně hodnotné přírody, kteréžto ochrany ale Trojmezí dosud nepožívalo.

53. Území Trojmezí bylo dříve vytipováno jako lokalita vhodná pro zastavění. V současné době je Trojmezí využíváno z velké části například jako zemědělská půda, přesto jej návrh Metropolitního plánu stanoví za „nezastavitelnou“ a „rekreační lokalitu“.

54. Návrh Metropolitního plánu stanovuje kromě Trojmezí další nezastavitelné rekreační lokality. Jako příklad lze uvést lokalitu označenou v Metropolitním plánu jako 931 / Údolní niva Berounky východ (dále jen „**Údolní niva**“), která je Trojmezí podobná zejména strukturou krajiny, dosavadním využitím území a charakterem, jako zásadních charakteristik lokality. Lokalita Údolní niva má však dle části 300 / *krycího listu pro lokalitu Údolní niva* stanoven regulativ, který umožňuje využívat lokalitu pro těžbu nerostů za podmínky minimalizování vlivu na rekreační význam krajinného rozhraní. Pro lokalitu Údolní niva pak platí regulativ obdobný pro Trojmezí dle čl. 65 Metropolitního plánu. Součástí krycího listu k Údolní nivě je však v území vymezena pouze jedna transformační plocha o rozloze zhruba 2 ha z území zhruba 447 ha. Zbytek území je dle krycího listu Údolní nivy zachován v podobě stabilní lokality s tím, že cílem vymezení je zachování struktury zemědělské krajiny.

55. Krycí list Údolní nivy stanovuje, že je cílem zvýšit rekreaci v území, nestanovuje však pro zemědělskou, ani jinou hospodářskou, činnost regulativy, které by vlastníky pozemků v území Údolní nivy omezovaly v obdobné míře, jak vlastníky pozemků v Trojmezí. Krycí list (cílový charakter lokality) Údolní nivy umožňuje v esenciální míře zachovat dosavadní využití území specifickými regulativy, které však pro Trojmezí vymezeny nebyly. Z toho vyplývá, že při obdobně stanoveném cílovém stavu není v této lokalitě zamezena hospodářská činnost a práva vlastníků nejsou dotčena nad míru únosnou (ve srovnání se s regulativem v Trojmezí).

56. Vlastníci tedy spatřují v návrhu Metropolitního plánu zjevně diskriminační nastavení regulace lokality Trojmezí oproti lokalitě Údolní niva. V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu přitom musí být veškerá omezení vlastnického práva na základě územního plánu činěna nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120). Máme za to, že je nastavení regulace pro Trojmezí ve srovnání s regulativy k Údolní nivě, tak jak jej navrhuje Metropolitní plán, diskriminačním a libovolným. Takové omezení vlastnického práva pak nemůže ve srovnání s citovanou judikaturou obstát, neboť v rozporu s čl. 11 Listiny omezuje vlastnická práva.

57. Návrh Metropolitního plánu stanovuje změny v území pro účely výstavby zastavitelnými rozvojovými a transformačními plochami. Takové plochy lze nalézt také například na hranicích lokality označené v Metropolitním plánu jako 965 / Šárka (dále jen „**Šárka**“). V lokalitě Šárka se přitom nachází přírodní rezervace označená dle Digitálního registru ÚSOP kódem 2478. Metropolitní plán umožňuje při vymezování nových ploch pro výstavbu jít až na hranici Šárky. Jmenovitě jde o návrh lokality 327 / Vokovice, jde je navrženo dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vokovice (dále jen „**Vokovice**“) se strukturou zahradního města, a to až na hranici zvláště chráněného území (dále jen „**ZCHÚ**“).

58. Vzhledem k výše zmíněnému je zjevné, že Metropolitní plán směřuje k další, výstavbě v Praze, která je pro další rozvoj zcela nezbytná. Při poměřování zájmů mezi hospodářským a rekreačním využitím pozemků však Metropolitní plán zcela selhává, neboť vytváří disproporční a neodůvodněnou či neodůvodnitelnou regulaci. Metropolitní plán v lokalitě s obdobným charakterem, strukturou krajiny a využitím (Údolní nivě) oproti Trojmezí připouští zachování zemědělské výroby, dokonce zachovává těžbu nerostů. V Trojmezí však v lokalitě eliminuje dosavadně možné i vyvíjené hospodářské využití, což je ve vztahu k dosavadnímu využití zcela excesivní regulace. **Pokud vzhledem ke zmíněnému provedeme komparaci lokalit Trojmezí a Údolní nivy, mívá se zjevně regulace nastavená Metropolitním plánem s cíli územně plánovací činnosti** (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22) **a porušuje zákaz diskriminace při jejím provádění** (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120).

V Trojmezí pak Metropolitní plán neumožňuje v zásadě žádnou výstavbu, která nebude naplňovat rekreační účel. Úplné znemožnění výstavby v Trojmezí je zcela excesivní oproti například zmíněné lokalitě Šárka, která je ZCHÚ, přesto Metropolitní plán umožňuje jít až na hranici ZCHÚ, a to v lokalitě Vokovice. Trojmezí není nikterak obdobou významnou lokalitou, která by vyžadovala zvláštní ochranu životního prostředí. Ve vztahu k účelu, který je pro Metropolitní plán vymezen (srov. citované internetové články) se přitom Trojmezí jeví jako vhodné pro částečnou výstavbu, neboť je jistě vhodnější než oblasti chráněné jako ZCHÚ. Jako výhodu Trojmezí lze rovněž (oproti Šárce) zdůraznit minimalizaci potenciálních nákladů na novou dopravní a jinou infrastrukturu. **Pokud vzhledem ke zmíněnému provedeme komparaci lokalit Trojmezí a Šárka, nezbytně dojdeme k závěru, že regulace stanovená Metropolitním plánem rovněž nenaplnuje cíle územně plánovací činnosti** (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22) **a porušuje zákaz diskriminace při jejím provádění** (srov. usnesení

Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120).

G. Nesprávnost vymezení celého území Trojmezí stejnými regulativy

59. Jak bylo uvedeno v úvodu tohoto podání, Trojmezí je dle Platného ÚP regulováno Funkčními plochami, které stanovují rozdílné podmínky pro rozdílné parcely a jejich části. Návrh Metropolitního plánu pak regulativy stanovuje pro celé území jako celek. Nelze popřít, že Metropolitní plán do určité míry pracuje i s plochami podrobnějšího členění, například dle čl. 107 odst. 1 Metropolitního plánu. Práce s plochami podrobnějšího strukturálního členění má však minimální dopad na tu nejzásadnější skutečnost, kterou je přípustné využití území. Přípustné využití území je totiž rámcem zejména pro možnost hospodařit na pozemku a umisťovat budovy a jiné stavby, přičemž obojí má potenciál přinášet vlastníkovu pozemku ekonomickou hodnotu.

60. Návrh Metropolitního plánu nereflexuje skutečnost, že jsou některé pozemky v Trojmezí, včetně Pozemku, či jejich částí stále aktivně využívány na pěstování zemědělských plodin nebo využívány k jinému ekonomickému přínosu pro vlastníky. Přesto Metropolitní plán z celého Trojmezí činí lokalitu rekreační a absolutně nezohledňuje oprávněný zájem vlastníků na kontinuitě omezení vlastnického práva, tedy nezvyšování míry omezení na základě libovůle či svévole normotvůrce (hl. m. Prahy). Metropolitní plán nezohledňuje ani legitimní očekávání vlastníků, v podobě dosud možného ekonomického využití pozemků v Trojmezí (Pozemků).

61. Regulativy, jak je zakotvuje návrh Metropolitního plánu, zcela esenciálně mění podstatu využití rozsáhlého území (Trojmezí), které je dosud z opodstatněných důvodů (rozdílného využití) regulováno na základě rozdílných Funkčních ploch dle Platného ÚP. Závěr o rozdílné povaze ploch, velké pluralitě vlastnických práv v Trojmezí a rozdílných zájmech vlastníků schválilo i samo hl. m. Praha v usnesení Rady hl. m. Prahy č. 828 ze dne 19. 4. 2021, když schválilo podobu Memoranda o společném postupu při využití území „Trojmezí“ (dále jen „**Memorandum**“). Toto usnesení bylo následně revokováno usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1460 ze dne 14. 6. 2021, kterým došlo k mírným změnám Memoranda, které však nemají zásadní dopad na závěry z něj vyplývající pro vlastníky pozemků v Trojmezí.

62. Zde je vhodné zdůraznit, že se oblast Trojmezí nachází na zhruba 137 ha území Prahy. Lze důvodně očekávat, že produkční hodnota vzešlá z produkce Pozemků na základě hospodaření s nimi, vzhledem k jejich umístění a velikosti je způsobilá přinášet vlastníkům ekonomickou hodnotu ve velkém rozsahu.

63. Vzhledem k rozsahu a rozdílnému charakteru pozemků vyžaduje lokalita Trojmezí podrobnější členění a rozdílné regulativy, jak tomu je dle Platného ÚP doposud. Plošný regulativ nemůže obstát, pokud svévolně a hromadně činí z dosud vlastníky ekonomicky využívaného území pozemky ekonomicky nevyužitelné ve prospěch rekreace veřejnosti. Regulace území, jak ji nastavuje Metropolitní plán, znemožňuje smysluplné využití, zejména pro vlastníky pozemků, ale i pro veškeré občany obce, neboť území reguluje jako celek a bez dostatečného zohlednění nezbytných specifík rozdílných oblastí v Trojmezí. Pokud hlavní město Praha či pořizovatel má zájem na rekreačním využití území, přichází v úvahu takto regulovat pouze pozemky, jejichž regulace dosud rekreaci umožňovala a skutečně byly k rekreaci využívány, samozřejmě za zachování dosavadní možnosti ekonomické využitelnosti, které Platný ÚP i pro pozemky primárně rekreačního účelu umožňoval.

H. Vady při pořizování krajinářské studie pro Trojmezí

64. Jak je již výše zmíněno, došlo k přijetí Memoranda. Součástí memoranda je i tato pasáž *Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2786 ze dne 15. 11. 2021 (Příloha č. 10)*:

„Dále bude pořízena krajinářská studie na lokalitu Trojmezí. Výsledek zpracované a projednané studie bude adekvátně přenesen do Metropolitního plánu.“

65. Dne 15. 11. 2021 přijala Rada hl. m. Prahy *usnesení č. 2786 k pořízení Krajinářské studie prostoru Trojmezí*. Přílohou tohoto usnesení je zadání krajinářské studie pro oblast Trojmezí (dále jen „**Krajinářská studie**“). V zadání je obsažena struktura, jak bude studie vypadat i jakým směrem se bude vyvíjet. Součástí zadání Krajinářské studie jsou body, na co bude při jejím vypracovávání kladen důraz. Z bodů zadání lze zmínit například:

1. „e) vytvoření přírodě blízkého prostředí a kultivaci území pro volnou rekreaci obyvatel při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny“, a

1. „f) zajištění celoplošné prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty“.

66. Rada hl. m. Prahy v zadání Krajinářské studie v usnesení č. 2786 cituje Memorandum a rovněž utvrzuje jeho závěry pro účely studie takto:

„Studie je zadávána na základě usnesení RHMP č. číslo 828 ze dne 19. 4. 2021 k návrhu znění Memoranda o společném postupu při využití území "Trojmezí".“; a

„Tato studie je naplněním návazného kroku – krajinářské studie Trojmezí. Studie bude rozdělena do dvou na sebe navazujících fází: analytické a návrhové. Zpracování obou fází bude rozloženo do dvou let. Součástí zpracování studie bude participační proces v průběhu obou fází.“

67. Krajinářská studie je tedy vypracována na základě Memoranda, které stanovuje, že bude obsah Krajinářské studie po jejím projednání přenesen do Metropolitního plánu. Metropolitní plán však o Krajinářské studii vůbec nehovoří. Není tedy zjevné, jaké konkrétní závěry byly z Krajinářské studie přeneseny do Metropolitního plánu. Krajinářská studie rovněž není vedena v Evidenci územně plánovací činnosti, vedené Ústavem územního rozvoje, tedy nebyla projednána.

68. Hlavní město Praha pak na základě usnesení Rady č. 866 ze dne 5. 5. 2025 *„schvaluje koncept řešení a definici nezastavitelného území určeného Studií, která je ideovým podkladem pro budoucí vývoj a využití nezastavitelného území Trojmezí.“* K tomuto usnesení došlo i přesto, že Krajinářská studie nebyla projednána a nenaplňuje tak podmínky, za nichž by mohla být vedena v Evidenci územně plánovací činnosti, vedené Ústavem územního rozvoje.

69. Územní studie jsou přitom dle § 69 odst. 5 NSZ povinně vkládány do národního geoportálu územního plánování, jako podmínka jejich využití. Krajinářská studie však není vložena do národního geoportálu, kterým je Evidence územně plánovací činnosti. V takovém případě by Krajinářská studie neměla být závazným podkladem pro územně plánovací dokumentaci. Z jednání hl. m. Prahy, kdy došlo ke schválení studie usnesením Rady č. 866 ze dne 5. 5. 2025 a zároveň absenci vložení Krajinářské studie do národního geoportálu územního plánování je zjevné, že Krajinářská studie nemůže být závazným podkladem pro návrh Metropolitního plánu.

70. § 68 odst. 4 NSZ stanovuje:

„Jedná-li se o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, předloží pořizovatel její návrh k projednání zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo.“

71. Návrh zadání Krajinářské studie však nebyl řádně projednán na Zastupitelstvu hl. m. Prahy, tedy vlastníkům, nebylo řádně umožněno se k návrhu zadání Krajinářské studie jakkoli vyjádřit. V důsledku nemohli vlastníci, rozporovat na projednání vady zadání, které spatřujeme ve vymezení zadání Krajinářské studie způsobem, který omezil vypracovávání Krajinářské studie na účel vytvoření prostředí pro rekreaci obyvatel a zajištění celoplošné prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty. Takto

vymezený rozsah totiž nemohl Krajinářskou studii dovést k jinému závěru, než je, že by Trojmezí mělo být využíváno rekreačně a ku prospěchu rekreace široké veřejnosti. Takto vymezený rozsah jakkoli nereflektuje zájmy vlastníků pozemků v lokalitě Trojmezí.

CH. Opakované veřejné projednání

72. Jako spoluvlastník Pozemků rovněž spatřuji, vzhledem k výše zmíněným skutečnostem, rozpor mezi skutečnostmi tvrzenými na opakovaném veřejném projednání Metropolitního plánu, které proběhlo dne 19. 11. 2025 (dále jen „OVP1“), záznam je dostupný na datovém uložišti zde:

https://akprochazka-my.sharepoint.com/:v:/g/personal/mliberda_akprochazka_cz/EfAwZxyRluRDrsI5pMM062cBHDrs0Bx2bRR-yPX5pK9WsA?nav=eyJyZWZlcnJhbEluZm8iOnsicmVmZXJyYWxBcHAI0iJPbmVEcmI2ZUZvckJ1c2luZXNzliwicmVmZXJyYWxBcHBQbGF0Zm9ybSI6IldlYiIsInJlZmVycmFsTW9kZSI6InZpZXciLCJyZWZlcnJhbFZpZXciOiJNeUZpbGVzTGlua0NvcHkifX0&e=ZManhu

73. Jako spoluvlastník Pozemků rovněž spatřuji, vzhledem k výše zmíněným skutečnostem, rovněž rozpor mezi skutečnostmi tvrzenými na opakovaném veřejném projednání Metropolitního plánu, které proběhlo 26. 11. 2025 (dále jen „OVP2“), záznam je dostupný na datovém uložišti zde:

https://akprochazka-my.sharepoint.com/:v:/g/personal/mliberda_akprochazka_cz/EcJm7d5_iJxFtHYI5RB0cBkBUYaRx3pGPHGkZ1qorug4cw?nav=eyJyZWZlcnJhbEluZm8iOnsicmVmZXJyYWxBcHAI0iJPbmVEcmI2ZUZvckJ1c2luZXNzliwicmVmZXJyYWxBcHBQbGF0Zm9ybSI6IldlYiIsInJlZmVycmFsTW9kZSI6InZpZXciLCJyZWZlcnJhbFZpZXciOiJNeUZpbGVzTGlua0NvcHkifX0&e=kLb9hG

Na veřejném projednání odpovídali na dotazy zástupci Pořizovatele, hl. m. Prahy, Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále společně jen jako „Orgány“).

74 Obecně bylo na OVP1 Orgány deklarováno, že:

a. „...za náš úřad bylo hlavním tématem a light motivem toho vypořádávání připomínek respekt právě k návaznosti na regulativy aktuálně platného územního plánu.“ „...a pokud zároveň v území se nachází právo stavět nebo stavět nějakou kapacitu v území, tak jsme se snažili k tomu maximálně přihlídnout a nepoškodit legitimní očekávání vlastníka v rámci tohoto právního státu.“

b. „Pokud by se ukázalo, že námitce bude vyhověno, tak platí stavební zákon, a v rámci vyhovění námítky, pokud by se jednalo o podstatnou úpravu návrhu, je to o tom rozlišení, co je a není podstatná úprava návrhu, tak to znamená opakované veřejné projednání, další opakované veřejné projednání, pouze popisují fakta, jo, protože je mojí povinností to říct, tak říkám, jak to je ... a jenom upozorňuju, že to nějakou dobu trvá.“

c. „Ten Metropolitní plán není konec světa... v momentě, kdy se bude o něm hlasovat, tak my samozřejmě budeme mít připravenou sadu podnětů plus i od vás, které v podobě prvního balíčku změn prostě se budou řádně projednávat. Není to tak, že byste musela čekat deset let, je to otázkou roku a půl.“

d. „My jsme v rámci těch systémových, metodických připomínek, které primárně po nás požadovaly revidovat Metropolitní plán, optikou právní kontinuity, tak jsme velkou část těch úprav ať už to je právě ve vztahu k té zastavitelnosti pozemků museli vlastně prověřit v celopražsky. ... Úprava, pokud je dneska něco nezastavitelná plocha ... tak tím hlavním argumentem bylo prověření celé vrstvy celé Prahy. Nikoli apriori požadavek městské části.“

75 Ve vztahu k úpravě Trojmezí Metropolitním plánem bylo na OVP1 Orgány deklarováno, že:

a. „Užívání Metropolitní plán zásadně neomezuje. Zároveň tady ale zaznělo propsání určitých možností, které ten Metropolitní plán do toho vnáší, což by, kdyby to bylo ponechané pouze jako zemědělské plochy, tak neumožňovaly ty úpravy, které jsme dělali v návaznosti na krajinářskou studii. Pakliže to chcete užívat způsobem, kterým to užíváte doted' a nemá tam dojít k nějakým zásadním změnám z vaší strany, pak by vás to nemělo žádným zásadním způsobem omezovat.“;

b. „V tomto případě disponujeme memorandem, velmi silným s usnesením zastupitelstev Prahy 4, Prahy 11 a Prahy 15, které říká, že do budoucna chce z Trojmezí garantovat nezastavitelnost a maximálně jako minimalizovat jakékoliv zásahy, které nebudou přírodně-krajinářsko rekreační, a to ještě zároveň jakoby je potvrzeno v úrovni Rady HMP a v metropolitním plánu je to nějaká koncepční vize, že to je tak cenné území, které má být do budoucna směřováno tímto směrem.“;

c. „V tomto případě jdou věci přímo proti sobě, byla snaha najít nějakou formu kompromisu, ale bez majetkového jednání a jednání v úrovni městských částí a vás a způsobu řešení, o způsobu nějakých kompenzací, případně směn pozemků nebo nějaké dohody jak v tom postupovat pravděpodobně se moc nedá hnout, na druhou stranu nastává situace na mnoha místech v Praze, kde ten převažující

veřejný zájem na úrovni územně plánovací dokumentace, je shledán tak závažným, že má přednost před tím vlastnictvím pozemku a vašim naprosto oprávněným legitimním očekáváním a na to zákon vlastně pamatuje v konkrétních paragrafech, které vám umožňují vymáhat náhradu za změnu v území tím, že vám samospráva, respektive demokraticky zvolené zastupitelstvo prostřednictvím opatření obecné povahy zredukuje, případně vymaže nějakého potenciálu. Nikoho z nás to netěší, myslím, že je to věcí jako jednání dřív, než nabyde metropolitní plán účinnosti, pochopitelně očekáváme vaše námítky a budeme dělat pro to maximum, aby se to, co je v naší kompetenci ... aby se hledala ta cesta.“

76 Ve vztahu k úpravě Trojmezí Metropolitním plánem bylo na OVP2 Orgány deklarováno, že:

a. „Takže to Trojmezí vnímáme jako nějakou významnou hodnotu tohoto směru. A ten regulativ, který jste citoval, ten tomu přes přímo odpovídá. Jednak je to teda cílový charakter lokality, to je ten jako obecný popis lokality, z toho jste citoval, a já si myslím, že s tímhle kontextem, jak to říkám, je to zřejmé, jo že my říkáme že to je leso-zemědělská krajina s významným rekreačním využitím, to je ono, je to rekreační využití pro zázemí Prahy, ale je to otevřená krajina, takže se nebavíme o nějakých sportovištích typu hal, ale prostě rekreace v otevřené krajině, turistika, koně, něco takového. A je tu napsáno, že zemědělské využití, který respektujeme a i umožňujeme, to zemědělské využití, přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména, a teď je tu přímo příklad, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných krajinných sadů. To znamená, to využívání toho zemědělství má být jako omezený tím, že by nemělo být 100procentní prostě jako intenzivní pole, bez žádného podrobnějšího členění půdních bloků a podobně. Má to respektovat tu krajinu, například třeba vycházet z té krajinářské studie. A to, co jste ještě říkal? Je individuální regulativ tý transformační plochy, protože tam se ještě upřesňuje konkrétní rekreační transformační plocha v tom Trojmezí a tam je napsaný, že členění území a forma hospodaření musí respektovat mimo produkční funkce, tím se myslí, mimo produkční funkce krajiny, ty zelený infrastruktury, ale to je pořád to samý, ta jednak rekreace a další funkce, například to, co tu bylo diskutovaný, ten tepelnej ostrov a podobně. Takže zase by to neměla být čistě extenzivní jedno velký pole nečleněný. A zemědělské hospodaření je podstatnou součástí dochovaného krajinného rázu, což je součástí dohody (slovo, kterému nerozumím). Já rozumím tomu, že to je takový jako obecný hodně, ale směřuje to ke konkrétním cílům zachovat zemědělské využití, ale zpřístupnit tu krajinu, a využívat části i pro rekreaci“

77 Ke Krajinářské studii vypracované pro Trojmezí bylo na OVP1 Orgány deklarováno:

a. „Město si samo schválilo koncepční studii pro Trojmezí, jak tady vlastně bylo zmiňováno. Ta studie hovoří o tom, že tady má být prostor pro nějakou formu urbánního zemědělství v kontinuitě toho co tam je dneska, nějaké zahrádky, samosběry, zemědělské podniky atd. Ta samotná studie pracuje s tím, že to území by mělo být nějak ideálně prostupné a vzhledem k tomu, že je to nějaká shoda Prahy a městských částí Prahy, že toto je nějaké směřování pro tuto oblast. Tak to bylo zapracováno do Metropolitního plánu, který tímto směrem směřuje, a zároveň byl pan radní Zábranský, tak byl taky pověřen jednat o případném majetkoprávním vypořádání pro území, pokud by v souladu s tímto strategickým směřováním území někteří vlastníci nesouhlasili měli jiné ambice. Je možné se bavit poté o nějaké formě výkupu. Nicméně z hlediska vlastně celkové koncepce území, tak se Rada města a MČ shodly, že by to mělo zůstat nezastavitelné rekreační území, jakožto významné zázemí pro obyvatele pro okolí města.“;

b. „Krajinářská studie je nezávazná. Nejednalo se o územní studii Magistrátu HMP podle stavebního zákona, a i ta by byla nezávazná. Jediná závazná regulace by byla, že by to byl regulační plán. Je to nějaká koncepční rozvaha, samosprávný materiál. Snahou IPRu bylo zohledňovat veškeré názory a tyto relevantní podklady ze všech tří relevantních městských částí kolem Trojmezí.“

c. „...Trojmezí je maximálně chráněno a je více chráněno než dnes ve starém územním plánu.“

d. „Došlo vlastně k dílčím korekcím ploch a zároveň vlastně navržení transformační plochy, resp. celá ta lokalita je vlastně transformační tak, aby umožňovala ty zásahy, které tam byly navrženy i s ohledem na další veřejné zájmy, což může být např. ochrana zemědělského půdního fondu, takže tam jsou vlastně umožněny ty úpravy v souladu s tou studií vlastně provádět. Takže to je vlastně ten způsob, jakým se to do toho promítlo a zároveň došlo k ověření a prověření okrajů lokality, tak aby to bylo v souladu.“

78 K výkupu pozemků v Trojmezí, konkrétněji absenci jednání o výkupu a úmyslu jednání, kdy dojde ke snížení hodnoty pozemků a následnému výkupu za nižší cenu ze strany hl. m. Prahy, bylo na OVP1 Orgány deklarováno:

a. „Myslím, že takový úmysl v tom určitě nebyl, v každém případě já bych využil té situace, vzal si na Vás kontakt a rovnou vás propojil s panem Zábranským, který to měl zadáno a můžeme o té věci diskutovat dále. Nicméně v tom nebyl tenhle ten cíl. Jak tady kolegové vysvětlovali, nedá se hovořit o bezprostředním zhodnocení, je to nějaké kontinuální se zemědělským využitím i dnes.“

79 O výkupu pozemků vlastníků v Trojmezí bylo rovněž hovořeno na OVP2 Orgány takto:

a. „Tak ano, já potvrzuju, že jsme se tady vlastně minule bavili o těch výkypech, já jsem vlastně, nebo my jsme zahájili akci k tomu, aby vlastně byl pan oslovený přímo sekci majetku a aby se o tom začalo jednat. A k Vašemu dotazu, co bude zárukou pro majitele, že to nebude vykupováno pod cenou, no to, že město postupuje podle pravidel výkupů, musí se udělat legitimní znalecký posudek, který stanoví tržní hodnotu té nemovitosti, podle které se to potom bude moc vykoupit. Jsou na to zkrátka jasná pravidla, a věříme, že ten plán, nikterak ten provoz neznehodnocuje. Ale samozřejmě jsme připraveni na to, to území stabilizovat tím, že to město vykoupí.“

80 V rámci OVP1 deklarovaly Orgány vysoký stupeň ochrany legitimního očekávání vlastníků pozemků v návrhu Metropolitního plánu. Jako spoluvlastník Pozemků jsem přesvědčena, že se však návrh Metropolitního plánu zcela míjí s touto deklarací, neboť zásadně omezuje moje vlastnická práva ve vztahu k Pozemkům, a to zejména, nikoli však výlučně, k těm z Pozemků, které jsou dosud a v čase kontinuálně využívány k zemědělské činnosti. Jako spoluvlastník Pozemků mám tedy za to, že je zde rozpor mezi tvrzeným záměrem na regulaci Metropolitním plánem a skutečným dopadem Metropolitního plánu, pokud by došlo k jeho přijetí. Jako spoluvlastník Pozemků jsem na základě takového jednání nabyla dojem, že se Orgány snaží vlastníky dezinformovat ohledně skutečného dopadu navrhovaných změn, čímž Orgány porušují zásadu šetřit práva a oprávněné zájmy osob, jichž se činnost Orgánů dotýká, a to ve smyslu § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „SŘ“) a zásady dle § 4 odst. 2 SŘ, poskytovat dotčeným osobám přiměřené poučení o jejich právech a povinnostech.

81 V rámci OVP1 ve vztahu k Trojmezí bylo Orgány deklarováno, že v daném případě je disponováno s memorandem městských částí (Memorandem), které je považováno za velmi silné a které říká, že chce do budoucna pro Trojmezí garantovat nezastavitelnost a minimalizovat jakékoliv zásahy, které nebudou přírodně-krajinářsko-rekreační. Samotná skutečnost, že je memorandum považováno za velmi silné, přičemž bylo rovněž deklarováno, že hlavním argumentem bylo prověření úpravy „celopražsky“. Tyto dva argumentační směry, kdy je hovořeno o celopražském prověření na úkor uplatněných připomínek městské části a na druhou stranu zdůraznění silného charakteru memoranda považují jako spoluvlastník Pozemků za tvrzení ve vzájemném rozporu, kdy je patrně využíván argument síly názoru městských částí dle libovůle Orgánů, podle toho, s jakým dotazem či připomínkou se zrovna Orgány vypořádávaly. Jako spoluvlastník Pozemků mám za to, že se

tímto jednáním Orgány dopustily porušení zásady dle § 2 odst. 1 SŘ, postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy.

82 V rámci OVP1 bylo rovněž deklarováno, že je Trojmezí maximálně chráněno a je chráněno více než dnes ve starém [aktuálně platném] územním plánu. Rovněž bylo deklarováno, že se užívání Trojmezí Metropolitní plán zásadně neomezuje. Toto je však v přímém rozporu se všemi mými závěry uvedenými výše a také se závěrem Orgánů, že je Trojmezí více chráněno. Jako spoluvlastník Pozemků jsem přesvědčena, že Metropolitní plán zjevně dosavadní území významněji omezuje, ať již k regulativy vymezenými textovou částí Metropolitního plánu nebo v jejich návaznosti na Krycí list pro Trojmezí. Takovými deklaracemi není žádným způsobem postaveno na jisto, jaká jsou práva a povinnosti potenciálně vzešlá z Metropolitního plánu, což mě uvádí jako spoluvlastníka Pozemků do pozice, kdy nejsem zcela a s dostatečnou jistotou informována o svých právech a povinnostech, což zásadně omezuje až znemožňuje mojí schopnost se v územně plánovacím řízení bránit. Jako spoluvlastník Pozemků mám za to, že se takovým jednáním Orgány dopustily porušení zásady dle § 4 odst. 2 SŘ, poskytovat dotčeným osobám přiměřené poučení o jejich právech a povinnostech.

83 V rámci OVP1 se k připomínkám či dotazům ve vztahu ke Krajinářské studii rovněž vyjádřily Orgány tak, že Krajinářská studie je zcela jistě nezávazným podkladem pro Metropolitní plán, přesto pak bylo tvrzeno, že byly zohledňovány všechny relevantní podklady. Krajinářská studie přitom byla zadána způsobem, který jako spoluvlastník Pozemků považuji za vadný, neboť jsem neměla možnost řádně k zadání vyjádřit, tedy ani hájit své relevantní zájmy. Pokud je Krajinářská studie právně nezávazná, neměla by být explicitně a materiálně jako takový podklad využívána pro zdůvodnění rekreačního využití území, tento závěr by měl vycházet z přesvědčení pořizovatele, ke kterému došel na základě zohlednění všech relevantních zájmů, nikoli pouze zájmů městských částí, a jejich vzájemnému poměřování. V popsaném jednání spatřuji porušení zásady dle § 2 odst. 1 SŘ, kdy má správní orgán povinnost postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy a Orgány takto nejednaly.

84 O Krajinářské studii bylo Orgány hovořeno také na OVP2, kdy je tvrzeno, že byla zpracována Krajinářská studie na nějaké další využití, pro částečné rekreační využívání toho území, proto, že Trojmezí slouží jako zázemí pro rekreaci obyvatel. Dále bylo tvrzeno, že závěry mají vycházet například z Krajinářské studie. Zde je opět Krajinářská studie, která je používána jako argument pro úpravu dle návrhu Metropolitního plánu, tato studie však dle tvrzení na OVP1 není závazným podkladem a reflektuje pouze požadavky kladené na studii při jejím zadání. Nutno je opětovně podotknout absenci

projednání zadání Krajinářské studie a skutečnost, že de facto s ní je pracováno, jako se závazným podkladem, o jehož pořízení však rozhodlo město pro sebe a na úkor vlastníků pozemků v Trojmezí.

85 V rámci OVP1 bylo rovněž Orgány deklarováno, že paradoxně může být rychlejší přijmout návrh Metropolitního plánu a následně provést jeho změny v určité době po jeho vydání než provádět podstatné změny, a tedy muset znova opakovat veřejné projednání. Vůbec skutečnost, že je počítáno s přijímáním návrhu Metropolitního plánu, který v sobě obsahuje vady takového rozsahu, že by bylo nezbytné opakovat veřejné projednání znova, je v rozporu s řadou zásad právního státu, mj. samotnými Orgány citovaná zásada ochrany legitimního očekávání vlastníků pozemků v území, které je předmětem regulace. Vlastníci jsou motivováni schvalovat stav, který zasáhne do jejich vlastnických práv a následně, bez jakékoliv právní záruky podoby budoucí úpravy, spoléhat na skutečnost, že na základě jednání dojde k míněné změně. Také samotné vyjádření, že následná úprava „může“ být rychlejší, nikoli „bude“, je další nejistotou, které vlastníci budou čelit, pokud budou akceptovat úpravu jejich právních poměrů, kterou považují za protiprávní.

86 Jak bylo rovněž během OVP1 Orgány zmíněno, neexistuje právní nárok na úpravu území způsobem, který vlastník žádá. Závěr však není takto „černobíle“ nastaven, jak bylo deklarováno, neboť judikatura rovněž stanovuje, že veškerá omezení vlastnického práva musí být činěna na základě územního plánu činěna nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120). Stav, kdy samotné Orgány akceptují protiprávní nastavení návrhu Metropolitního plánu, a přesto Metropolitní plán přijmou, považují za důsledek zjevné libovůle, a tedy protiprávní jednání. Zde odkazují rovněž na porušení již citovaného § 2 odst. 1 SŘ, tedy povinnost postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy.

87 V rámci OVP1 také v zásadě nebyl řádně Orgány vypořádán dotaz vznesený ve vztahu k záměru města vykoupit pozemky v Trojmezí a potenciálnímu snížení hodnoty před takovým výkupem. Bylo deklarováno, že záměr hl. m. Prahy jistě není znehodnotit pozemky přijetím Metropolitního plánu a následně je vykoupit za méně. V tomto ohledu ale nebyla či není vlastníkům poskytována žádná záruka, že k takovému postupu ze strany hl. m. Prahy nedojde. Taktéž v rámci dotazu ohledně pasivity či absence jednání hl. m. Prahy ohledně výkupu, byť byl takový záměr deklarován v řadě usnesení Rady hl. m. Prahy, nedošlo dle tvrzení pana Kubeše, který v rámci OVP1 vznášel dotazy, k jakémukoliv jednání vůči některým vlastníkům v Trojmezí.

88 Jako spoluvlastník Pozemků jsem nikdy nebyla hl. m. Prahou kontaktována a vyzvána k jednání ohledně výkupu. Takové jednání nelze považovat za jakoukoliv skutečnou snahu pozemky v Trojmezí

od spoluvlastníků Pozemků vykoupit. Hl. m. Praha tedy nejedná. Přitom není zjevné na co hl. m. Praha čeká a zároveň navrhuje úpravu, která dle mého přesvědčení znemožní či významně omezí jakékoliv hospodářské využití pozemků v Trojmezí.

89 Zároveň je na OVP1 deklarováno, že toto nebylo a není cílem či snahou jednání hl. m. Prahy. Pokud pomineme skutečnost, že se takový závěr, vzhledem k výše zmíněným skutečnostem, se mi jeví jako nepravděpodobný, stále je nezbytné posuzovat jednání i v jeho důsledku. Tedy ani za absence záměru nastolit zmíněné je stále důsledkem jednání snížení hodnoty pozemků v Trojmezí a deklarovaný záměr hl. m. Prahy je vykoupit bez jakéhokoliv plánu či garance vlastníkům, že jim bude v budoucnu nabídnuta za pozemky spravedlivá cena. Na základě takového jednání jsem přesvědčena, že Orgány postupovaly in fraudem legis a tím porušily zásadu zákonnosti dle § 2 odst. 1 SŘ.

90 Na OVP2 pak bylo odpovězeno na otázku, zda existuje záruka pro vlastníky, že nedojde nejdříve ke znehodnocení pozemků v Trojmezí přijetím návrhu Metropolitního plánu, tedy změnou regulace, a následně vykoupit pozemky za nižší cenu. Odpovědí byla deklarace, že zárukou je postup podle pravidel výkupu, kdy se musí udělat legitimní znalecký posudek, který stanoví tržní hodnotu a že věří, že Metropolitní plán pozemky nikterak neznehodnocuje. Zde je nutno opět poukázat na veškeré výše zmíněné závěry ke snížení možnosti využití pozemků k hospodářskému účelu. Rovněž je vhodné dodat, že změnou regulativů, může rovněž vést k dalšímu snížení jejich hodnoty, byť nepřímo. Toto znehodnocení se může projevit obzvláště v případě, kdy bylo dříve orgánem veřejné moci deklarováno, že jsou pozemky v Trojmezí vhodné pro výstavbu. To, že je Trojmezí chráněno více vyplývá také z deklarací Orgánů, zejména na OVP1.

91 Na OVP2 bylo také deklarováno Orgány, že má území sloužit pro účely rekreace ve volné krajině. Co ovšem již deklarováno nebylo je skutečnost, že znemožněním prakticky jakékoliv výstavby na území, dochází rovněž k vyloučení zázemí pro rozvoj takové rekreace. Nastavení Metropolitního plánu zásadně omezuje zázemí pro potenciální vývoj ve sféře rekreačních aktivit, čímž vlastně Orgány vytváří prostředí, které má sloužit v rekreaci, bez možnosti řádného rozvoje rekreace a na pozemcích, které jsou v mém spoluvlastnictví.

92 Závěrem a s ohledem na vše výše zmíněné v této části, je zjevné, že si buď Orgány vůbec neuvědomují či nepřipouští následky, které můžou přijímané regulativy Metropolitního plánu na Pozemek mít, nebo se Orgány záměrně snaží zastřít pravou povahu regulativů Metropolitního plánu, aby docílili zamýšleného výsledku svého jednání in fraudem legis, za který lze považovat znehodnocení Pozemků tak, že bude pro spoluvlastníky představovat zápornou

ekonomickou hodnotu, a jako spoluvlastník Pozemků tak bude nucena Pozemky prodat za zlomek hodnoty hl. m. Praze. Takový postup je přitom, vzhledem k povaze Metropolitního plánu či obecně jakéhokoliv územního plánu, kterou je schopnost omezovat či znemožňovat výkon vlastnických práv, zcela v rozporu s ústavně garantovanými právy spoluvlastníků a s pravidly právního státu.

I. Zpracování námitek

93. Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán významně zasahuje do vlastnických práv v území, jakožto ústavně garantovaného práva ve smyslu zejména čl. 11 Listiny, upozorňujeme na skutečnosti vymezené níže.

94. Orgány územního plánování jsou povinny vypořádávat se s námitkami vlastníků tak, aby bylo seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 1 Ao 5/2010-169).

95. Upozorňujeme, že postup, kdy nedojde k řádnému odůvodnění zapracování nebo nezapracování podané námítky, je porušením procesních práv v rámci územně plánovacího řízení.

96. Dále § 68 odst. 3 SŘ stanovuje:

„V odůvodnění se uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.“

97. Rozhodnutí o námitkách je přitom samostatným rozhodnutím, které se následně vtěluje do územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 1. 2009, sp. zn. 2 Ao 2/2008-62). Na rozhodnutí o námitkách je přitom třeba klást stejné požadavky jako v případě typických správních rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 1 Ao 5/2010-169).

98. Vypořádáním námitek k Metropolitnímu plánu rozhoduje správní orgán *de facto* o zásadním zásahu do vlastnických práv vlastníků pozemků na území Prahy. Takové rozhodování je svěřeno do rukou správního orgánu a v konečném důsledku do rukou úředních osob, kterým je veřejná moc svěřena. Umělá inteligence nesplňuje předpoklad osoby či orgánu, které byla svěřena veřejná moc. Rozhodnutí o námitkách přitom vyžaduje odůvodnění, které bude

hovořit o tom, jakými úvahami, podklady se řídil správní orgán, nikoliv umělá inteligence.

99. Pokud by v důsledku takto nezákonného a nesprávného správního postupu vznikla škoda vlastníkům či jiným osobám, které uplatní námítky, upozorňujeme, že správní orgán bude odpovídat za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem ve smyslu zákona č. 82/1998 Sb., zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

J. Návrh na regulaci Trojmezí

100. Vzhledem k výše zmíněnému jsme přesvědčeni, že regulace Trojmezí Metropolitním plánem je třeba nastavit odlišně. Nezakládáme své návrhy pouze na svém přesvědčení, nýbrž své úvahy zakládá na již existující studii Koalice občanských sdružení Trojmezí nazvané *Udržitelné Trojmezí* (dále jen „**Studie UT**“). Studie UT rozlišuje Trojmezí tak, aby docházelo k zastoupení přírodní, kulturní, přechodové i městské krajiny. Studie UT pak pro jednotlivé typy krajiny detailněji vymezuje specifická využití, včetně aktivit, které by na území bylo možné lépe činit. Studie UT řeší problémy dopravního napojení, podmiňujících investic pro jednotlivé etapy změn v území. Studie UT tedy vymezuje vizi pro území Trojmezí tak, aby docházelo k uspokojení zájmu veřejnosti vlastníků pozemků v Trojmezí.

Závěr

101. Vzhledem ke všem výše zmíněným skutečnostem považujeme návrh Metropolitního plánu v lokalitě Trojmezí vadný natolik, že pokud by došlo k jeho přijetí, jsou zjevně a viditelně dány důvody pro zrušení Metropolitního plánu, popřípadě jeho částí. Úprava, která je Metropolitním plánem pro Trojmezí navrhována je zjevně v rozporu zákonnými požadavky kladenými na územně plánovací dokumentaci, zejména v otázce omezení vlastnických práv.

102. V souladu s těmito závěry navrhujeme změnu budoucí regulace Trojmezí tak, aby došlo ke kompromisnímu naplnění relevantních zájmů na využití území veřejností, ne však takto excesivně na úkor vlastníků pozemků v Trojmezí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržené řešení vychází z podkladové Krajinářské studie Trojmezí, která analyzovala podmínky a hodnoty území a na jejímž základě byl navržen cílový charakter lokality. Požadavky podatele nejsou v souladu s touto studií a pořizovatel neshledal důvod pro odchýlení od jejích závěrů.

Tvrzení o nepřiměřeném zpřísnění regulace ve srovnání s ÚP SÚ HMP nebylo shledáno důvodným. Návrh MPP v souladu se zásadou kontinuity navazuje na stávající faktický a právní stav daných pozemků, kdy pozemek parc. č. 670/1 v k. ú. Záběhlce je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, v ÚP SÚ HMP je zařazen do plochy s regulativem NL – louky a pastviny a v MPP v ploše otevřené krajiny louka a pastvina, pozemek par. č. 676/1 v k. ú. Záběhlce také v katastru nemovitostí evidován jako orná půda, v převážné části v 1. třídě ochrany ZPF, v ÚP SÚ HMP je zařazen v plochách s regulativy funkčního využití NL a ZMK a v MPP pole, pozemky parc. č. 670/2 a 670/3 v k. ú. Záběhlce jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zahrada s 1. třídou ochrany ZPF, v ÚP SÚ HMP v plochách NL a ZMK a v MPP v plochách otevřené krajiny- ovocný sad a zahrada a louka a pastvina, pozemek parc. č. 676/3 je v katastru nemovitostí evidován jako ovocný sad, v ÚP SÚ HMP zařazen do plochy s regulativem funkčního využití PS – sady, zahrady, vinice a v MPP v ploše otevřené krajiny ovocný sad a zahrada. Regulace využití pozemků zůstává v MPP tedy zásadě totožná jako regulace vymezená v ÚP SÚ HMP.

Podateli je v zásadě umožněno využívat pozemek stejně jako za předcházející regulace ÚP SÚ HMP. Zastavovat pozemek může v souladu s čl. 65 odst. 2 textové části výroku MPP, který v zásadě odpovídá regulativům přípustné a podmíněně přípustné zastavitelnosti ploch NL (louky, pastviny) a ZMK (zeleň městská krajinná) dle ÚP SÚ HMP. Tudíž je umožněno na pozemku realizovat jakýkoliv legitimní podnikatelský záměr, který mohl podatel uskutečnit i za účinnosti ÚPSÚ. Ostatně podatel ani blíže nespecifikoval, jaký podnikatelský záměr by nemohl na pozemku v důsledku regulativů MPP uskutečnit.

Zařazení pozemků do nezastavitelné transformační rekreační lokality je způsobitelným prostředkem k dosažení legitimního cíle – ochrany otevřené krajiny v jihovýchodní části Prahy, posílení rekreační infrastruktury pro obyvatele hustě zastavěného okolí a zachování krajinného rázu území téměř zcela obklopeného zástavbou. Lokalita Trojmezí plní funkci nenahraditelného přírodního a rekreačního prostoru v urbanizovaném území Prahy, což je zájem celospolečenského charakteru zachyceným již v ZÚR HMP. Mírnější regulace by legitimní cíl – ochranu funkčně ucelené otevřené krajiny jako rekreační a přírodní plochy celoměstského významu – nedosáhla ve stejné míře. Připuštění zastavění by částí pozemků by

ohrozilo integritu krajinného celku. Poloha lokality (téměř zcela obklopena zástavbou, plocha cca 137 ha) a její roli v systému zelené infrastruktury hl. m. Prahy odůvodňují komplexní přístup bez fragmentace území zástavbou.

Zájem na zachování a rozvoji rekreační a přírodní plochy celoměstského a nadmístního významu převažuje nad zájmem jednotlivých vlastníků na maximálním ekonomickém zhodnocení pozemků, zejména za situace, kdy pozemky nebyly ani dosud zastavitelné, pozemky jsou v převážné části evidovány v I. třídě ochrany ZPF, která sama o sobě jejich využití výrazně limituje, MPP připouští zemědělské hospodaření, méně intenzivní formy zemědělské výroby a mimoprodukční funkce.

Jelikož však v daném případě nedošlo k zásahu do vlastnického práva podatele, nemohlo tím spíše dojít k „nepřiměřenému“ zásahu. Regulace MPP totiž připouští na pozemku podatele zemědělské hospodaření (čl. 108 odst. 1 písm. d) a odst. 3 textové části výroku MPP ve spojení s KLZ lokality 915 / Trojmezí), určitou šetrnou zástavbu (čl. 65 odst. 2 textové části výroku MPP) či jiné využití v souladu s charakterem území (čl. 65 odst. 2 textové části výroku MPP spolu s KLZ lokality 915 / Trojmezí). Lokalita Trojmezí nemá být jednotlým metropolitním parkem s využitím např. parkový les. Jsou v něm vymezeny tzv. plochy podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině (čl. 112 textové části výroku MPP), kterými jsou na předmětných pozemcích podatele louka a pastvina, pole a ovocný sad a zahrada, které odpovídají aktuálnímu využití pozemku. Současně však v lokalitě Trojmezí není vymezena cílová plocha tohoto podrobnějšího strukturálního členění, které má být dosaženo prostřednictvím transformace lokality na metropolitní park. To znamená, že pozemky podatele mohou být využity jako jiná plocha podrobnějšího strukturálního členění v otevřené krajině (čl. 111 a 112 výrokové části MPP), pokud budou naplňovat cílový charakter lokality 915 / Trojmezí a bude v souladu s požadavky na zvyšování / snižování SES dle čl. 108 odst. 1 textové části výroku MPP.

Vymezením transformační plochy pro realizaci metropolitního parku pak automaticky nedochází k realizaci veřejného prostranství s tím, že bude podatel omezen na možnosti vyloučit vstup veřejnosti. Veřejné prostranství vzniká faktickým naplněním definice § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Dokud tato definice fakticky naplněna není, o veřejné prostranství se nejedná. Pokud tedy podatel aktuálně neumožňuje na pozemek vstup veřejnosti a využívá jej např. jako ornou půdu, o veřejné prostranství se nejedná, a to ani v důsledku přijetí MPP. Obavy podatele z povinnosti umožnit veřejné využití pozemků pro účely veřejného parku okamžikem nabytí účinnosti MPP jsou tedy nepodložené.

Námítka diskriminace Trojmezí oproti lokalitě Údolní niva Berounky

Srovnání lokality Trojmezí (915) s lokalitou Údolní niva Berounky (931) je nepřiléhavé. Tyto dvě lokality se zásadně liší svou polohou v rámci města, charakterem navazující zástavby, dopravní dostupností, historickým vývojem, ekologickými hodnotami i stávajícím způsobem využití.

Trojmezí leží na pomezí čtyř městských částí (Praha 4, 10, 11 a 15) a plní funkci zelené plochy bezprostředně přístupné pro statisíce obyvatel okolních panelových sídlišť. Tato jedinečná poloha a funkce odůvodňuje přísnější regulaci ve prospěch zachování nezastavěného charakteru a rekreačních hodnot. Území je intenzivně využíváno pro okružní, rekreační pohyb z okolních obytných struktur. Tato specifická situace Trojmezí nemá srovnatelný protějšek v Údolní nivě Berounky. Odlišná regulace dvou lokalit neznamena diskriminaci, pokud odlišnost reflektuje věcně odůvodněné rozdíly. Zásada nediskriminace při pořizování územního plánu neznamena povinnost regulovat všechny lokality stejně, ale povinnost nepřístupovat k identickým situacím odlišně bez věcného důvodu. Takový případ zde nenastal.

Srovnání s lokalitou Šárka

Lokalita Šárka představuje sama o sobě nezastavitelnou lokalitu. Podatelem zmiňovaná „výstavba v blízkosti zvláště chráněného území“ se přitom netýká samotné přírodní rezervace, nýbrž samostatné stabilizované zastavitelné lokality Vokovice, která s územím Šárky pouze sousedí. Jedná se tedy o běžnou urbanistickou situaci, kdy zastavitelná lokalita navazuje na území nezastavitelné, což samo o sobě nevypovídá nic o způsobu regulace lokality Trojmezí.

Pořizovatel současně zdůrazňuje, že jednotlivé lokality jsou v rámci MPP posuzovány individuálně s ohledem na jejich konkrétní charakteristiky, urbanistické souvislosti a význam v rámci městské struktury. Lokalita Trojmezí se přitom vyznačuje zcela specifickými parametry, zejména svou polohou uvnitř souvisle zastavěného území jihovýchodní části Prahy, rozlohou přibližně 137 ha a funkcí významného prvku zelené infrastruktury metropolitního významu. Právě tyto charakteristiky odůvodňují odlišný způsob regulace této lokality, a to nezávisle na řešení jiných území v rámci hlavního města Prahy.

Námítka nesprávnosti plošných regulativů – požadavek na diferencovanou regulaci dle parcel

Požadavku na parcelovou diferenciaci nelze vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo

územním rozhodnutím. MPP není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona, a z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Přesnější a podrobnější diferenciaci v rámci lokality bude předmětem navazující územně plánovací dokumentace.

MPP pracuje s odlišnou metodikou než dosavadní ÚP SÚ HMP – navrhovaný rozvoj je v souladu s požadavkem udržitelnosti pojat nikoli jako parcelová regulace, ale jako systémová ochrana krajinných hodnot prostřednictvím kategorizace území na nezastavitelné a zastavitelné. Územní plán v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování; přesně takovým způsobem bylo při pořizování MPP postupováno.

Pro úplnost pořizovatel uvádí, že vlastníci pozemků nemohou mít legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný. Princip legitimního očekávání v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; z existence dřívějšího územního plánu nelze dovozovat vytvoření závazné správní praxe. Vlastníkům pozemků nenáleží právo dovolávat se určité podoby územního plánu. Pouhá skutečnost, že stanovení funkčního využití dotčeného pozemku komplikuje přípravu a realizaci záměrů, nezakládá pochybení pořizovatele ani nezákonnost územního plánu (NSS ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36).

Námítka vad při pořizování Krajinářské studie Trojmezí

Krajinářská studie Trojmezí je podkladovým dokumentem pro pořízení MPP, nikoli územně analytickým podkladem ve smyslu § 28 stavebního zákona. Na podkladové studii se proto nevztahuje povinnost evidence v Evidenci územně plánovací činnosti vedené Ústavem územního rozvoje. Závěry studie byly zohledněny v návrhu MPP, který byl v souladu se zákonem zveřejněn a veřejně projednán – právě v rámci tohoto projednání měl podatel i ostatní vlastníci pozemků plnou možnost uplatňovat námítky a připomínky, čehož podatel také využil. Pro úplnost pořizovatel dodává, že Krajinářská studie výslovně reflektuje fakt, že území je převážně v soukromém vlastnictví, a vychází z toho jako z klíčového faktoru pro volbu přístupu k rozvoji území. Tvzení, že studie nezohlednila zájmy vlastníků, proto není přesné. Skutečnost, že zadání studie bylo zaměřeno na rekreaci a prostupnost krajiny, odpovídá záměru hl. m. Prahy rozvíjet Trojmezí jako metropolitní park. Toto zaměření je věcně odůvodněné a reflektuje potřeby území i jeho okolí. Studie považuje rekreaci za stále platnou náplň území. Výběr zaměření studie je věcí odborné a politické úvahy pořizovatele a nenaplnuje znaky svévole.

Vyvlastnění de facto

Tvrzení podatele o „de facto vyvlastnění“ není důvodné. K de facto vyvlastnění ve smyslu judikatury ESLP dochází tehdy, je-li vlastnické právo zbaveno veškerého ekonomického obsahu. To se v daném případě nestalo – pozemky podatele zůstávají zemědělsky hospodářsky využitelné (čl. 108 MPP), jsou vedeny jako ZPF I. třídy ochrany, přičemž tato ochrana sama o sobě výrazně omezuje možnosti jejich jiného využití nezávisle na MPP. Ekonomická hodnota pozemků je tedy omezena primárně zákonem o ochraně ZPF, nikoliv MPP. MPP ve smyslu závěrů rozšířeného senátu NSS (rozsudek ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009-120) představuje nepřímý zásah do vlastnického práva, který byl proveden z ústavně legitimních důvodů, v nejšetrnějším ze způsobů vedoucích k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

K námitce týkající se neurčitých pojmů

Používání neurčitých právních pojmů je v právní regulaci nezbytné, neboť umožňuje normám reagovat na širokou škálu různorodých a předem nepředvídatelných situací, které nelze vyčerpat jejich detailním výčtem. Právní předpisy tak získávají potřebnou flexibilitu a schopnost přizpůsobení konkrétním okolnostem případu, aniž by ztrácely svou obecnou závaznost. Zároveň však použití neurčitých právních pojmů, zejména v regulativech územního plánu, klade zvýšené nároky na řádné odůvodnění posouzení souladu konkrétního záměru s územním plánem. Je nezbytné transparentně a přezkoumatelně vyložit, jak byly tyto pojmy v daném případě konkretizovány a jak bylo dosaženo závěru o jejich naplnění či nenaplnění. Pokud územní plán obsahuje neurčitý právní pojem, který nedefinuje a pro který neexistuje obecně sdílená definice napříč právním řádem, musí k němu správní orgán přistupovat obdobně jako v případě jiných aktů a vyložit jej pro účely svého rozhodnutí s přihlédnutím k jeho obecnému jazykovému významu, kontextu užití a smyslu a účelu příslušné úpravy.

Tento výklad, tedy s přihlédnutím k běžnému jazykovému významu, systematickému kontextu a účelu dané úpravy, naopak nemůže vést k závěru, že by územní plán byl nečitelný či nepředvídatelný. Naopak, právě uvedené interpretační postupy zajišťují, že obsah neurčitých pojmů je objektivně uchopitelný a přezkoumatelný, a to nejen pro správní orgány, ale i pro veřejnost.

Zpracování námitek – námitka na využití AI a odpovědnost za škodu

Podatel namítá, že rozhodování o námitkách nelze svěřit umělé inteligenci, neboť ta nesplňuje podmínky osoby, jíž je svěřen výkon veřejné moci, a upozorňuje na odpovědnost správního orgánu za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem podle zákona č. 82/1998 Sb.

K tomu se uvádí, že o námitkách rozhoduje příslušný orgán veřejné moci v zákonem stanoveném procesu, nikoli umělá inteligence. Případné využití technických nástrojů při přípravě podkladů, administraci nebo zpracování pracovních verzí textu samo o sobě nepředstavuje přenesení či svěřený výkon veřejné moci na takový nástroj. Rozhodovací pravomoc, odpovědnost za obsah rozhodnutí i odpovědnost za zákonnost postupu nadále nese výlučně příslušný správní orgán, resp. oprávněná úřední osoba či volený orgán, který rozhodnutí přijímá.

K námitce, že orgány na opakovaném veřejném projednání (OVP) záměrně dezinformovaly vlastníky ohledně dopadů regulace MPP na jejich pozemky, pořizovatel uvádí následující. Pořizovatel tvrzení o záměrném dezinformování vlastníků odmítá. Informace poskytované zástupci pořizovatele na veřejných projednání měly charakter obecného výkladu regulativů MPP v rámci veřejné prezentace a nemohou zakládat závazná právní ujištění právně vymahatelná v rámci vypořádání námitek.

Pořizovatel naopak usiloval o maximální možnou transparentnost a zapojení veřejnosti, a to v rozsahu odpovídajícím zákonným požadavkům i nad jejich rámec. Bylo uspořádáno vždy několik termínů veřejného projednání i opakovaného veřejného projednání, a to jak prezenčně, tak online. V zájmu usnadnění účasti veřejnosti pořizovatel připravil v průběhu října a listopadu 2025 několik doprovodných akcí, na nichž bylo názorně vysvětleno, jak podávat připomínky prostřednictvím Portálu Pražana zřízeného pro tento účel. Veškeré informace byly průběžně zpřístupňovány na webových stránkách hl. m. Prahy.

Podatel měl po celou dobu pořizovacího procesu přístup ke kompletní dokumentaci MPP a mohl si na základě jejího studia, případně za pomoci vlastních odborných poradců, utvořit informovaný úsudek o skutečných dopadech regulace na dotčené pozemky – čehož ostatně využil, jak dokládá rozsah a odborná propracovanost jeho podání. Pořizovatel nemůže nést odpovědnost za individuální interpretaci ústních prezentací ze strany účastníků.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031125

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2291

Podatel | **Centrum Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM5P

Identifikátor podání Portálu Pražana | vi9a5rwe

Lokalita | 050

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. - Zastavitelnost

Vyjádření

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3807/29 v rozsahu dle podkladové studie „Dostavba kompaktního bloku na nároží ulic Sokolovská – Ke Štvanici – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3807“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s.,. Požadujeme zajistit zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch o maximální celkové kapacitě 50 000 m² hrubých podlažních ploch (HPP).

Odůvodnění

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 19/26 dne 10.9.2020 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. a byl již vybrán zpracovatel vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

Podkladovou studii verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 3.9.2020 pod č.j. 13734/19. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace byla dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031126

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2291

Podatel | **Centrum Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM5P

Identifikátor podání Portálu Pražana | vi9a5rwe

Lokalita | 023, 050

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka II. – Podlažnost

Vyjádření

ožadujeme v ploše s výškovou regulací 6 RNP zohlednit v plné míře schválený podnět změny územního plánu v rozsahu dle podkladové studie „Dostavba kompaktního bloku na nároží ulic Sokolovská – Ke Štvanici – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3807“ zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s. Záměr koresponduje s okolní zástavbou a respektuje její výškové uspořádání.

Odůvodnění

Nárožní budova Sokolovská č.p. 371 na pozemku 197 v k.ú. Karlín má 7 nadzemních podlaží, z čehož vrchní patro je ustoupené. Zároveň má tato budova výšku 1NP vyšší, než okolní zástavba. Na nároží ulic Sokolovská a Ke Štvanici požadujeme podlažnost 8 RNP tak, aby bylo možné v nároží realizovat 7 podlažní stavbu stejně jak je již realizováno na nároží naproti u existující zástavby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031127

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2291

Podatel | **Centrum Florenc s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM5P

Identifikátor podání Portálu Pražana | vi9a5rwe

Lokalita | 50

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka III. – Protipovodňové opatření

Vyjádření

Metropolitní plán podmiňuje realizaci budov a jiných staveb až následně po realizaci ucelené části trvalých protipovodňových opatření v rozsahu schváleném vodoprávním úřadem a po zajištění případných mobilních protipovodňových opatření proti průtokům ve vodním toku včetně zařízení proti zaplavení odpadními a srážkovými vodami. Žádáme o vypuštění této podmínky.

Odůvodnění

Náš stavební záměr uvažuje ucelenou část protipovodňové ochrany této budovy řešit nezávisle v budoucím rozsahu schváleném vodoprávním úřadem, není tedy relevantní podmiňovat realizaci záměru touto podmínkou.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Každé řešení protipovodňové ochrany vyžaduje souhlas vodoprávního úřadu s tím, že pokud je v území navrženém k ochraně před povodněmi řešené individuálně, lze postupovat po dílčích ucelených částech, které samy o sobě musí vytvářet funkční celek. Podmínka je zásadní pro minimalizaci rizik spojených s výstavbou v bezprostřední blízkosti řeky.

Konkrétní řešení je předmětem projektové dokumentace a navazujících řízení.

Námítka

ID 3031130

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2292

Podatel | **JAŠKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4H4

Identifikátor podání Portálu Pražana | vj859sh5

Lokalita | 916, 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Namítám proti vymezení ÚSES

Vyjádření

Namítám proti vymezení ÚSES - RBK Hrnčířské louky - Modřanská rokle 500/-/2575 na mých pozemcích parc. č. 2356/214, 2356/221, 2356/1, 2357/51, vše v k.ú. Kunratice. O stejné bylo žádáno již v r. 2013 pod č.j. MHMP06E4L0A a v roce 2019, datum podání 30.9.2019.

Odůvodnění

ÚSES brání zahrnutí pozemků do zastavitelného území, na které pozemky navazují.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je

při jeho vymezení vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031129

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2292

Podatel | **JAŠKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4H4

Identifikátor podání Portálu Pražana | vj859sh5

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Žádost o převedení z orné půdy na stavební pozemky

Vyjádření

Žádám o převedení pozemků parc. č. 2356/214, 2356/221, 2357/1, 2357/51, vše v k.ú. Kunratice. Námítka se týká cílového charakteru lokality který je nezastavitelné území, stabilizované rekreační lokalita Písnice-Šeberov se strukturou zemědělské krajiny. Požadujeme změnu charakteru lokality na zastavitelné, obytné území. Jedná se o část pozemků z celkové plochy.

Odůvodnění

Pozemky navazují na zastavitelnou lokalitu 266 Kunratice která je stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě. Posunutí hranice je logické a v návaznosti na stabilizované plochy a rozvojové plochy plochy č. 414/266/5166 v návaznosti na moje pozemky. Rozvojové území je severně od hranice pozemků a v realitě je to stejné území, jen je rozděleno hranicí. V této lokalitě není žádná hodnotná zeleň, ani zpevněná plocha.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031137

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2293

Podatel | **ILOD Košíře s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02KDE

Identifikátor podání Portálu Pražana | vjh2im6h

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlas s MP ILOD Košíře

Vyjádření

Společnost **ILOD Košíře s.r.o.** se sídlem Za zastávkou 373, 111 01 Praha 10 - Dolní Měcholupy, IČ: 06691218 coby vlastník pozemků par. č. 670 a 671, v k.ú. Košíře v obci Praha souhlasí se zahrnutím těchto pozemků jako zastavitelné stavební bloky s obytným využitím (jako součást lokality 032/Kavalírka).

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námítku.

Námítka

ID 3031141

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2294

Podatel | **Veterán SL s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE3J

Identifikátor podání Portálu Pražana | vk27cste

Lokalita | 907, 167, 759, 520, 216

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, zveřejněnému dne 20. 10. 2025 (dále též jen “MPP”) – transformační území Nový Zličín

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, zveřejněnému dne 20. 10. 2025 (dále též jen “MPP”) – transformační území Nový Zličín

Vážení,

jako vlastníci pozemků v katastrálním území Zličín, situovaných v **rozvojovém území Nový Zličín**, podáváme k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy **následující námítku.**

1. Vyjádření k provedeným úpravám návrhu Pozitivně hodnotíme všechny úpravy, provedené v současné verzi MPP, které přispívají k urbanistickému rozvoji území a k jeho lepší provázanosti. Zejména oceňujeme **odstranění navrhované přeložky obvodové komunikace** přes pozemek p. č. 709/1 a související pozemky. Tato komunikace byla jak urbanisticky, tak technicky problematická (nutnost překonání železniční tratě, nedostatečné odůvodnění vzhledem ke kapacitě stávající komunikace v ul. Strojírenská), tudíž zbytečná. Její odstranění podporuje **celistvost a funkční integritu rozvojového území Nový Zličín, v souladu s principem kompaktního města.**

2. Návrh úpravy výškové regulace v transformačním území 167 /Strojírenská V návaznosti na koncepci Metropolitního plánu, který pro transformační a rozvojová území předpokládá **vyšší míru flexibility a intenzity využití**, **navrhujeme upravit výškovou hladinu následovně:**

1. Zóna 411/167/2577 a 411/167/2246

- sjednotit **výškovou hladinu na 6–8 NP**.

2. Zóna 411/167/2302

- upravit na **10–12 NP**, v návaznosti na výškovou hladinu zóny 411/520/2004 severovýchodně za železniční tratí, čímž vznikne **logická výšková gradace území**.

Tato úprava je v **souladu s principy MPP, které předpokládají vyšší využití transformačních území a schopnost absorbovat rozvojové kapacity města**.

Odůvodnění

3. Odůvodnění námítky Transformační charakter území, využití vnitřních rezerv města

MPP klade důraz na **rozvoj uvnitř města**, zejména na přeměnu transformačních území a brownfieldů. Území 167/Strojírenská je v MPP vymezeno jako **transformační plocha** bez stabilizované struktury, což vytváří předpoklady pro **kompaktní městskou zástavbu s vyšší intenzitou**.

Zachování nízké výškové hladiny by vedlo k **pod využití této strategické rozvojové lokality**.

Podpora konceptu kompaktního města a „města krátkých vzdáleností“

Lokalita má velmi dobrou dopravní dostupnost:

- přímá vazba na **metro B – Zličín / Stodůlky**,
- napojení na **Pražský okruh, D5 a Plzeňskou**,
- existující kapacitní dopravní a technická infrastruktura,
- blízkost obchodních center a center služeb.

MPP předpokládá, že území s tímto profilem mají **nést vyšší městskou intenzitu**, protože podporují koncept „města krátkých vzdáleností“ – tedy vznik funkčně smíšené a dobře obsloužené městské čtvrti.

Vyšší podlažnost umožňuje **efektivní využití stávající infrastruktury bez zátěže na veřejné rozpočty**.

Demografický růst a tzv. bytová krize

Podle demografické projekce MPP má MČ Praha-Zličín vyrůst z **8398 obyvatel (2021) v souladu s předpokládaným masivním nárůstem počtu obyvatel v rozvojových oblastech Prahy na násobně vyšší číslo**. Takový růst nelze absorbovat v nízkopodlažní nebo málo intenzivní zástavbě.

Vyšší výšková hladina:

- umožňuje naplnit rozvojové potřeby města a řešit **akutní nedostatek dostupného bydlení**,
- podporuje efektivnější ekonomiku výstavby (nižší cena za m²),
- přispívá ke stabilizaci cen bydlení vyšší nabídkou.

Urbanistická návaznost a gradace výšek

Navýšení zástavby v námi navržené výškové hladině:

- vytváří **logickou návaznost** na již navržené výškové hladiny v sousedních zónách,
- umožňuje **gradaci výšek směrem k liniovým infrastrukturním prvkům**,
- vytváří předpoklady pro **vznik kvalitního veřejného prostoru a městské struktury**.

4. Závěr

Na základě výše uvedeného vznášíme tuto připomínku/námítku a žádáme:

→**zpracování úpravy výškové regulace A) 6–8 NP v zónách 411/167/2577 a 411/167/2246**

B) 10–12 NP v zóně 411/167/2302

do finální verze Metropolitního plánu.

Návrh je plně v souladu s principy MPP:

- využití transformačních území,
- kompaktní město,
- město krátkých vzdáleností,

- urbanistická logika a návaznost,
- hospodárné využití existující infrastruktury,
- podpora dostupného bydlení.

S úctou a s pozdravy,
Za Veterán SL, s.r.o.

jako vlastníka pozemků p. č. 709/1, 709/2, 709/3, 709/4
k. ú. Zličín – rozvojové území Nový Zličín

(viz přílohy)

jednatelé

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je nastavena přiměřeně místním podmínkám a s přihlédnutím k ÚP SÚ a jeho změnám.

Výšková regulace byla nastavena i s ohledem na význam předmětných transformačních ploch. Stanovení výškové regulace v rozvojových plochách v návrhu MPP vychází z celkové urbanistické koncepce rozvoje Prahy a z prostorových vztahů v širším území. Navržená výšková regulace, v daném případě v rozvojových plochách a částečně ve stabilizovaném území, respektuje měřítko okolní zástavby, městské i krajinné dominanty a kompoziční zásady stanovené koncepcí prostorového uspořádání.

Navržená regulace transformační plochy 411/167/2302 a hodnoty koeficientů Z_z, V_z, Z_{max} zcela odpovídají pořizované změně ÚP SÚ Z 1563, dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku

charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031142

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2295

Podatel | **SCHÜRREROVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMM0L

Identifikátor podání Portálu Pražana | vkaywc8u

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Popis posílám v příloze.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatelky jsou uvedeny v rámci ID 3035463 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035463

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2295

Podatel | **SCHÜRREROVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMM0L

Identifikátor podání Portálu Pražana | vkaywc8u

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn a byl zachován stav dané části území – transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022.

Odůvodnění

Dotčené pozemky se podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP2025“) nacházejí v lokalitě 056/Nové Butovice.

Zároveň jsou součástí transformační plochy 411/056/2539;

s odkazem na typy stability lokality podle čl. 69: (2) Transformační lokalitou [T] je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.

Transformační plocha v daném kontextu byla již předmětem návrhu v roce 2022.

Část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s časovým horizontem 6 let.

Součástí MPP2025 v dané lokalitě je také stavba 910-610/-/81 Radlická radiála. Její umístění se i nadále dotýká pouze malé jižní části dotčených pozemků; zároveň jde o řešení již projednávané v předchozí fázi pořizování MPP.

V rámci řešení lokality je nicméně nově (oproti řešení pro první veřejné projednání/řešení představené v roce 2022) navržena trasa dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby

„910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. Tato trasa zasahuje na dotčené pozemky, přímo na ně umísťuje novou veřejně prospěšnou stavbu.

Specificky k veřejně prospěšné stavbě „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“:

V odůvodnění návrhu MPP2025 se k této dopravní infrastruktuře uvádí:

„610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice – Významná místní komunikace –
Návrh

Výstavba Radlické radiály v Jinonicích vyvolává potřebu změny vedení místních komunikací, mimo jiné i Tichnovy s napojením stávající ulice Karlštejnské. Nová trasa Tichnovy je vedena po povrchu z úrovně křižovatky s Bucharovou přibližně v souběhu s koridorem Radlické radiály jižně od areálu FK Motorlet do stávající úrovně křižovatky s Radlickou a Novoveskou. Napojení ulice Řeporyjské z jižní strany do MÚK Radlické radiály navazuje na tento koridor. Nová Tichnova ulice bude sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Trasa odpovídá koncepční studii zpracované pro zkvalitnění podoby Radlické radiály.“

Vedení této veřejně prospěšné stavby je odůvodněno „koncepční studií“ a „potřebou změny místních komunikací“ a zároveň „s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město“.

Jedná se tedy zcela zjevně o nové řešení v rámci přípravy projektu Radlické radiály a souvisejících aktivit v území. V minulosti tedy zjevně nebyla potřeba přeložky Tichnovy ulice nutná, neobjevuje se ve stávající podobě územního plánu hl. m. Prahy, neobjevila se ani v návrhu pro první veřejné projednání v roce 2022 (viz. srovnání verzí níže). Přitom všechny ostatní podmínky v území byly shodné. Již v roce 2022 se počítalo s výše uvedenou transformační plochou a Radlickou radiálou.

(Obr. č 1- Z02_MPP2022)

(Obr. č 2- Z02_MPP2025)

Umístění přeložky Tichnovy ulice podle MPP2025 však zásadně zasahuje do vlastnických práv k dotčeným pozemkům, a to v několika ohledech.

Umístění VPS nijak nereflektuje potřebu ani postupy na realizaci výstavby v dané oblasti na dotčených pozemcích.

Nová Tichnova ulice má dle odůvodnění sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch efektivně a udržitelně rozvíjet město. Není ale z ničeho jasné, v čem se minimalizuje množství zbytkových ploch, jestliže se nová Tichnova ulice umísťuje tak, že z pozemků původně plošně určených k výstavbě v režimu SV,

popř. OV v rámci transformační plochy v podstatě značnou část ukrajuje pro veřejně prospěšnou stavbu. Lze tedy pochybovat o tom, že stavba má sloužit primárně ke zpřístupnění pozemků k výstavbě. Umístění nové Tichonovy ulice pak vůbec nebere v potaz, že provoz na nové komunikaci přinese negativní dopady na životní prostředí (hluk, zápach, emise), zároveň „shora“ přerozdělí původně kompaktní transformační plochu na dvě části, přičemž jedna bude zcela vklíněna mezi dvě dopravní stavby, což nelze vnímat jako žádoucí opatření. Celá transformační plocha je tedy novou Tichonovou ulicí poměrně zásadně ovlivněna.

Umístění nové Tichonovy ulice by dále znamenalo, že by všechny nemovitosti v ulici U Jinonického rybníčka přišly o zahrady k nim náležící. Tyto, kromě rekreačních účelů, tvoří výhledově i oddělující zóny mezi plánovanou Radlickou radiálou a obytnými domy ve výše uvedené ulici, což by zásadním způsobem snížilo komfort bydlení v dané lokalitě.

V případě, že by vlastníci plochy k výstavbě nevyužili, pak se jedná o řešení zcela zbytečné. Pořizovatel přitom mohl zvolit jiné způsoby řešení, které tolik nezasahují do vlastnického práva (veřejně prospěšná stavba umožňuje využít vyvlastnění).

Pokud má jít primárně o obslužnou komunikaci, která by se stavěla (až) v případě urbanizace daného území (tj. na základě zájmu vlastníků), pak je možné celou situaci řešit např. podmínkou územní studie nebo to nechat zcela v režii vlastníků/investorů za obecných regulativů územního plánu (charakter území apod.), využít etapizaci v území apod.

Zvolení nástroje veřejně prospěšné stavby (VPS) v daném území představuje předčasný, zjevně nepřiměřený a nedostatečně odůvodněný zásah do vlastnického práva. Kromě toho není jisté, v jakém časovém rámci by tato stavba jako VPS byla realizována, což může nežádoucím způsobem blokovat rozvoj území nemožností využít takto zařazené pozemky pro jiný účel a území uspořádat odlišným způsobem než vedením VPS v dané trase, tj. v podstatě může bránit rozvoji transformační plochy.

Zvolené řešení ze strany pořizovatele s ohledem na výše uvedené:

- nedostatečně zvážilo alternativní a méně invazivní řešení
- dostatečně neodůvodnilo zvolený přístup a jeho prioritizaci před jinými možnostmi
- nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva, zabírá území potenciálně využitelné pro jiný účel než je komunikace, aniž to je nezbytné pro řešení vztahů v území
- přináší negativní dopady do stávajícího využití lokality (životní prostředí, zdraví), aniž by pro tento účel byly dopady předem zmapovány a analyzovány.

Závěr

S ohledem na výše uvedené zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn a byl zachován stav dané části území – transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022.

Při nerespektování této námítky dochází k zásadnímu a nepřiměřenému dotčení vlastnického práva namítající osoby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přeložka Tichnovy ulice je významnou součástí projektového řešení Radlické radiály (která je vymezená na základě nadřazené dokumentace), jehož zpodrobňování upřesňuje realizaci stavby včetně mimoúrovňové křižovatky Řeporyjská, nedílné součásti stavby této komunikace nadřazeného systému. Pro technicky komplikovanou stavbu Radlické radiály a MÚK Řeporyjská byla vždy, mimo jiné z důvodu křížení s tubusem metra B, vymezena široká plocha koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury umožňující variabilitu řešení při splnění zákonných podmínek pro výstavbu komunikace a kvalitu dopravní obsluhy zástavby lokalit Jinonic a Starých Butovic. Přeložka Tichnovy ulice včetně vazby na křižovatku Bucharova - Petržílkova vychází z dopravní koncepce celého obytného souboru Nové Butovice Jihozápadního Města.

Koridor Radlické radiály a navazujících komunikací byl rozšířen a upraven v kontextu urbanistické studie pro vytvoření nové dokumentace pro územní rozhodnutí, kde je oproti původnímu záměru přepracovaný způsob trasování Radlické radiály a navazujících komunikací. Nově sledované trasy, tunelové úseky a křižovatky mají výrazně příznivější vliv na životní prostředí v okolní zástavbě.

Transformační plocha byla rozšířena v návaznosti na nové vedení Tichnovy ulice. Vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v MPP nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Koridor je vymezený jako překryvný a nevyužitá částí je možné dále využívat pro zástavbu.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1

stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031143

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2296

Podatel | **WGW Group, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKUM

Identifikátor podání Portálu Pražana | vmpazh9z

Lokalita | 383

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NÁMITKA 1103/2, 1103/3, 1103/4 k.ú. Suchdol

Vyjádření

Navrhuji úpravu podlažnosti ze 3 na 4RNP ve stabilizovaném území lokality 383/Suchdol, ve čtvercích, ve kterých se nachází pozemky parc. č. 1103/2, 1103/3, 1103/4 k.ú. Suchdol.

Odůvodnění

Uvedené pozemky se nachází v území při ul. Za Sokolovnou, které svou polohou představuje těžiště severní části Suchdola. Díky své poloze a významu okolních staveb společenského charakteru (základní školy Mikoláše Alše a sportovního areálu Sokolovny Suchdol) a zavedené dopravní infrastruktury v podobě konečné stanice MHD „Suchdol“ nese potenciál stát se společenským sub-centrem této oblasti. Z tohoto důvodu se nabízí přiřadit této lokalitě vyšší míru regulace podlažnosti v rozsahu 4RNP, což by umožnilo vytvoření orientačního bodu v těžišti území.

Na uvedených pozemcích je připravován záměr „polyfunkčního domu Za Sokolovnou“, se 4.NP a ustoupeným 5.NP. Záměr byl z hlediska výškových parametrů a umístění ve stabilizovaném území kladně posouzen odborem územního rozvoje hl. m. Prahy, viz. vyjádření č.j. MHMP 1808958/2024 ze dne 30.9.2024.

Dle čl. 98 odst. 2 a) návrhu metropolitního plánu je nutné ve stabilizovaných území přihlídnout k výšce okolní zástavby. Záměr svým hmotovým řešením navazuje na stávající objekt základní školy na pozemku parc. č. 1063/2 k.ú. Suchdol, avšak vlivem rozdílné typologie – rozdílu konstrukčních výšek, je možné umístit na předmětných pozemcích více nadzemních podlaží při dodržení návaznosti na římsy stávajících okolních objektů.

Z výše uvedených důvodů navrhuji úpravu výškové regulace v příslušných čtvercích nad pozemky parc. č. 1103/2, 1103/3, 1103/4 k.ú. Suchdol na 4RNP.

Domnívám se, že úprava výškové regulace nepředstavuje podstatnou úpravu dle § 103 zákona 283/2021 Sb.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

ID 3031144

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2297

Podatel | **Společenství vlastníků domu čp. 637 v Nuslích**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IKG

Identifikátor podání Portálu Pražana | vn3jjztb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Námítky proti návrhu zastavitelnosti a využití území v Metropolitním plánu hl. m. Prahy, týkající se pozemků 1880 a 1181, k.ú. Nusle, viz přiložený dokument.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavek podatele je uveden v rámci dalších ID podatele včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035491

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2297

Podatel | **Společenství vlastníků domu čp. 637 v Nuslích**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IKG

Identifikátor podání Portálu Pražana | vn3jjztb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Nesouhlasím s mapovým i textovým znázorněním funkce pozemků parc.č. 1180 a 1181 v k.ú. Nusle ze současné funkce zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ) na funkci obytné bez určení objemu zastavitelnosti s návrhem využití Občanská vybavenost. Požaduji ponechání současného území, tj. nezastavitelné plochy.

Odůvodnění

a) Zmatečný vývoj a popis návrhu v mapových a textových částech Metropolitního plánu

Platný územní plán pozemky 1180 a 1181 k.ú. Nusle identifikuje jako zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ). Návrh řešení území v Metropolitním plánu byl po otevření k veřejnému projednání změněn v polovině listopadu 2025, tudíž v druhé polovině lhůty určené pro podání námitek do třetího veřejného projednání (20.10.-3.12.2025).

Metropolitní plán v současné podobě, otevřený k veřejnému projednání, neukazuje žádnou míru zastavitelnosti (ve výkresech je 0 nebo bílý čtverec, viz příloha) a navrhuje využití Občanská vybavenost (návrh). Tato situaci odpovídá využití Občanská vybavenost – rekreace, avšak v příloze viz dopis od místostarosty Prahy 2 hovořící o dohodě na občanské vybavenosti v rámci obytného území, čemuž odporuje Materiál IPRu Rozdílová schémata úprav na základě veřejného projednání https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/data_OOP/_rozdilova-schemata-graficke-casti-MPP2025.pdf který na straně 28 jasně ukazuje zastavenost 0, stejně jako mapová vrstva S03.

(Obr.č.1 a č.2)

Tato nejasnost znemožnila efektivní přípravu, artikulaci a uplatňování námitek a já tímto žádám, aby byly dotčené pozemky ponechány v současném stavu, tj. nezastavitelné, protože mnohočetné zásahy do Metropolitního plánu, zejména v průběhu třetího veřejného projednání, jsou zmatečné.

b) Nevhodnost umístění pozemku

Zužující se trojúhelníkový tvar parcely zasazený v úpatí pankráckého svahu před průčelí lokální dominanty domu Čiklova 627/13 (viz Závazné stanovisko OPP v příloze), který uzavírá homogenní stavební blok, tvar navíc kopírující svah z Pankráce do Nuselského údolí k železniční trati, svědčí o tom, že parcela nebyla koncipována jako stavební pozemek (viz příloha).

Vliv na pěší prostupnost území: Hlavní přístup k nemovitosti je ulicí Křesomyslova, která je nyní slepou ulicí, kterou před východním cípem pozemku přetíná významný pěší koridor mezi tramvajovými zastávkami Jaromírova a Fidlovačka, a schody ke stanici metra Vyšehrad. Zvýšení provozu přes tento pěší koridor by zásadně narušil prostupnost území i fungování Základní školy. Přímý nájezd z ulice Čiklova je prašný, strmý, a celkově nevyhovující zásadám bezpečného provozu.

c) Památková ochrana

Návrh metropolitního plánu se dotýká pozemků v památkové zóně a ochranném pásmu NKP Vyšehrad. Případná stavba by byla rušivým architektonickým prvkem území památkové zóny, stavba by byla pohledově exponovaná i v dálkových pohledech směrem k NKP Vyšehrad, Nuselskému mostu, a i z ostatních pohledů. Jasný limit zastavitelnosti je i v analýze pohledů směrem k Pražské památkové rezervaci. Viz k tomu i negativní vyjádření a stanoviska dotčených orgánů státní správy k předchozím návrhům stejné změny (např. Státní památkový ústav v hl. m. Praze ve svém vyjádření ze dne 11. 1. 2002: „K návrhu zástavby v tomto prostoru vznášíme zásadní výhradu, neboť se jedná o pohledově výrazně exponované území památkové zóny, uplatňující se také v rámci panoramatických pohledů a ve vztahu k PPR“).

Toto území by si mělo zachovat svoji urbanistickou strukturu.

Z důvodu památkové ochrany byla domu Čiklova 13 zamítnuta žádost o povolení zateplení fasády se zdůvodněním „Činžovní dům s dobovými fasádami byl postaven v roce 1924 a uzavírá řadovou výstavbu realizovaných ve stejném období. Dům svým půdorysným rozšířením směrem severu architektonickým pojednáním fasád s věžovitými nárožími je dominantou dotčené ulice.“

d) Negativní vliv na životní prostředí

Metropolitní plán v tomto území dovolí trvalé zastavění a intenzivní užívání území, které je v současnosti klidovým územím se vzrostlými stromy. Vzrostlá zeleň je klíčovým elementem obyvatelnosti domů

v centru města i stabilizačními faktory proti erozi, zadržování povrchové vody atd.

Při předchozím pořizování návrhu změny územního plánu (Z3199/14) v roce 2019 Odbor ochrany prostředí Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí vyjádřili nesouhlas se změnou na zastavitelnou plochu (voz příloha) z hlediska ochrany přírody a krajiny „z důvodů: nežádoucí zábor nezastavitelného území ve prospěch rozšíření zastavitelného území; zábor plochy městské a krajinné zeleně (ZMK) náležející do celoměstského systému zeleně (CSZ); záměr v kolizi s ochranou pohledově exponovaných severně orientovaných svahů na úpatí Vyšehradu“ a dále z hlediska ochrany ovzduší „Navrženou změnou má dojít ... ke zmenšení ploch městské a krajinné zeleně a celoměstského systému zeleně. V této oblasti se úroveň znečištění pro oxid dusičitý a prachové částice PM_{2,5} blíží imisnímu limitu a zároveň je mírně překročen imisní limit ročních koncentrací benzo(a)pyrenu. Lze předpokládat, že změna navýší dopravní intenzitu v území, což ve svém důsledku může vést ke zhoršení stávající imisní situace v předmětném území. Z hlediska námi chráněných zájmů doporučujeme zachovat stávající využití území.“

Navrhované využití by mělo za důsledek horší odvězdušnění této části Nuselského údolí, které se nachází v údolí pod Nuselským mostem, mezi frekventovaným sjezdem z magistrály a kolejemi českých drah, s přístupem vzduchu s jedné strany blokováným Kongresovým centrem, a z druhé Novoměstskými hradbami. Omezení provzdušnění by mělo za výsledek další zhoršení kvality vzduchu, inverze v zimě, a bezvětrí v létě.

Konkrétně pro dům Čiklova 637/13 přikládám georeporty z dat Institutu pro plánování a rozvoj (IPR, v příloze) ohledně ovzduší i hlukové zátěže. Bonita klimatu je popsána jako „horší“, čtvrtá na škále 1 až 5. Ještě horší je už v současnosti hluková zátěž. Tato je ve velké části domu osmá nejhorší z možných devíti, 70-75 decibelů přes den. Realizace jakékoliv další nadzemní struktury vedle dráhy by vedla ke zvýšené hlučnosti a vibraci zvukových vln mezi novým objektem a fasádou našeho domu. Nutno podotknout, že již v současné době české dráhy výrazně navyšují kapacitu přepravy. Stavebním objektem by byl narušen rezidenční ráz přilehlých ulic, zvýšil by se automobilový provoz, a jakýkoliv objekt s 24hodinovým provozem by narušil i noční klid.

e) Nezákonné stavební činnosti na dotčených pozemcích
Situaci pod Vyšehradem dlouhodobě provází problémy správního charakteru, a to v intenzitě, která staví všechny ostatní aspekty posuzování zájmů tohoto majitele do nežádoucího světla.

Na pozemcích 1180 a 1181 k.ú. Nusle již léta probíhají práce. V roce 2003 bylo vydáno stavební povolení na „podzemní garáže se zatravněnou střechou“ a razantní práce začaly v roce 2019. Ke garážím, které dodnes neexistují, byla v roce 2021 bez povolení přidána zeď 57 metrů dlouhá a minimálně 7 metrů vysoká, která

dotváří dojem stavební jámy. Na jaře roku 2023 došlo k pokračování nepovolené stavby.

Žádost majitele o dodatečné povolení byla v roce 2023 zamítnuta kvůli negativnímu stanovisku OPP MHMP. Majitel promeškal odvolací lhůtu. Poté se odvolal k Odboru stavebního řádu (STR), ten potvrdil zamítnutí (v příloze), majitel se odvolal, STR žádost znovu, důrazně, zamítnul (příloha).

Několik týdnů po pravomocném zamítnutí stavební úřad Prahy 2 zahájil nové řízení. V průběhu celého roku 2024 jsme žádaly s právníčkou o přezkum zákonnosti opětovného řízení a odpověď přišla až poté, co bylo na konci roku 2024 vydáno dodatečné povolení vydáno úřadem MČ P2. Toto dodatečné povolení má zásadní problémy:

V řízení bylo pokračováno a spis byl doplňován měsíce po vypršení správní lhůty. V dodatečném povolení chybí platný souhlas majitele (HMP) třech veřejných pozemků 3059, 3066, 3064/5 k.ú. Nusle. Navíc tyto veřejné pozemky, do kterých nepovolená stavba zasahuje, leží všechny částečně na území Prahy 4, která nabyla v řízení o dodatečném povolení, ani v jiných řízeních, konzultována ani informována. Nikdo si toho během přezkumů nevšimnul, ač jediný dokument od Odboru správy majetku MHMP, vydávaný za souhlas majitele, má v záhlaví tučným písmem napsáno Praha 4 (v příloze). Pro dokreslení: kromě tří veřejných pozemků dotčených touto nepovolenou stavbou má majitel na druhém cípu stejného pozemku 1181 k.ú. Nusle další nepovolenou stavbu, která zasahuje na pronajatý veřejný pozemek zeleně 3064/6 k.ú. Nusle (viz příloha Skleník).

Systematicky se snažíme využít kontrolních mechanismů, ale bezvýsledně. Na podnět k přezkumu dodatečného povolení, podaný STR MHMP 20.ledna tohoto roku, v únoru doplněný, dodnes nepřišla odpověď.

Naším jediným cílem je, aby takovémuto jednání nebylo rozšiřováno pole působnosti formou změny plánu.

f) Rozpor s cílem a úkoly územního plánování

Dle metodického pokynu cituji starý stavební zákon § 18 Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné

využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků...

Tvrdím, že navrhované využití „občanská vybavenost“ je navržena za účelem navýšení kapacity již dříve plánovaného objektu, protože rozšiřuje prostor pro nerespektování ostatních relevantních veřejných zájmů, kterými jsou v tomto území ochrana přírody a památková ochrana. Navrhované využití je naprosto nepřiměřené dosavadnímu procesu pořizování obdobných změn.

Veřejná vybavenost je přípustná v obytných plochách, a majiteli nikdo v zahrnutí vybavenosti nebrání, ale v tomto případě jde proti duchu vyváženého přístupu k několika veřejným zájmům a proti duchu právní kontinuity. S občanskou vybaveností coby veřejným zájmem je také neslučitelné nezákonné jednání majitele pozemků, kterému je tento veřejný zájem propůjčen.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se požadavkem individuálně a komplexně zabýval. S ohledem na změnu dosavadního ÚP SÚ (Z 3199) pořizovanou v okamžiku uzavření vstupních dat pro účely opakovaného veřejného projednání (1Q/2025) byl pořizovatel k této změně povinen přihlížet jako k trvajícimu požadavku samosprávy HMP, tj. Zastupitelstva HMP. Z pohledu stavebního zákona je pro pořizovatele závazné a relevantní pouze usnesení Zastupitelstva HMP, nikoli Rady HMP či dalších poradních orgánů, tj. toliko ani usnesení orgánů městské části. Z procesní důvodů nebylo možné promítnout do návrhu MPP usnesení Zastupitelstva HMP z roku 2026 k této změně ÚP SÚ.

Pořizovatel ve snaze vyhovět požadavkům při vyvažování soukromých a veřejných zájmů dále uvádí, že v návrhu MPP bylo v rámci společného jednání (2018) i veřejného projednání (2022) kladně projednáno řešení, které v dané ploše vymezilo stavební blok, resp. zastavitelnou obytnou plochu, která by umožnila flexibilní využití, např. pro výstavbu bytů, administrativy, hotelu apod. Takové řešení bylo zároveň kladně projednáno s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy, např. z hlediska životního prostředí, dopravy, péče o zeleň či z hlediska památkové péče.

I přes všechny tyto aspekty však pořizovatel na základě obdržených stanovisek, námitek a připomínek v rámci veřejného projednání přihlédl k obdrženým argumentům a zajistil úpravu návrhu tak, aby zohledňovala veřejné zájmy a reagovala na příslušná podání.

Pořizovatel se proto snažil vyjít vstříc požadavkům podatele dle tohoto vyjádření (ID).

Na rozdíl od změny dosavadního ÚP SÚ, která vymezovala plochu rozvojovou, v rámci které se nepřihlíží k charakteru okolní zástavby, vymezuje návrh MPP plochu stabilizovanou, ve které je nezbytné posouzení charakteru okolní zástavby a jsou stanoveny další podrobné závazné regulativy nad rámec nástrojů ÚP SÚ.

Z hlediska urbanistického je nezbytné pohlížet na dotčenou plochu jako na proluku bloku. Tento závěr lze dovodit i ze zjevně nedokončené urbanistické kompozice i ze skutečného stavu v území. Z koncepčního hlediska a v souladu s cíli a úkoly územního plánování je proto vymezen stavební blok.

V dotčené ploše byla dále vymezena plocha veřejné vybavenosti – občanské, která zajišťuje, že v daném území nebude moci vzniknout bydlení, administrativa ani hotel, naopak je plocha rezervována pouze pro účely veřejného zájmu a může dopomoci stávajícím obyvatelům i městské části v rámci deficitu ploch vybavenosti.

Zásadním tématem z hlediska veřejných zájmů je též podstatná prostupnost územím severním směrem, neboť stávající železnice vytváří v lokalitě významnou bariéru, jakož i řešení dostatečného odstupu případné zástavby v dané ploše vůči stávající zástavbě a jejích obyvatel západním směrem. Oba výše zmíněné aspekty chrání návrh MPP závazným nástrojem, kterým je požadavek na pěší propojení v grafické části Z 02 (hlavní výkres). V rámci měřítka územního plánu se jedná o maximum možného.

Z hlediska výškové regulace v návrhu MPP pořizovatel uvádí, že pokud není vymezen čtverec výškové regulace, stanovuje se RNP podle čtverce sousedního, v souladu čl. 98 odst. 4 textové části MPP. Díky tomu lze stanovit principy odvození výšky na základě urbánního kontextu. Návrh tak na rozdíl od případné změny (kde platil pouze obecný limit zákazu výškových staveb 40 m) zásadním způsobem limituje výšku a ochraňuje tak urbánní kompozici.

Pořizovatel považuje z výše uvedených důvodů navržené řešení za vyvážené z hlediska soukromých a veřejných zájmů.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž

požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci

veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031146

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 2299

Podatel | **PORTYCH PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVO2O

Identifikátor podání Portálu Pražana | vn5k6yxt

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti rozvojové ploše 414/520/5637

Vyjádření

Dobrý den.

Jsem vlastník bytové jednotky č. 1439/40 a č.1439/33 a spoluvlastník pozemků 1502/220, 1502/218, 1502/2019, 1502/220 vše v k.ú. Řepy, které bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 (výměra 8020 m², typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná), která je vymezena v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy vznáším následující **námítku k** návrhu ÚPn:

Pozemky 1502/1 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“ (dále jen FP). Požaduji tedy, aby celá FP měla v novém ÚPn stanoven způsob využití, který bude tomuto využití odpovídat. Nesouhlasím s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné a navrhuji, aby byly tato plocha změněna na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“ a to v rámci „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Celý bytový projekt Obytný soubor Lesopark Motol (jehož součástí jsou výše uvedené bytové jednotky a pozemky, kde jsem vlastníkem nebo spoluvlastníkem), který se nachází na sousedních pozemcích výše uvedené rozvojové plochy byl koncipován dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a tento projekt samozřejmě vycházel i z funkcí a vlastností sousedních pozemků 1502/1 k. ú. Řepy, které mají určen způsob využití jako Izolační zeleň a Zeleň městská krajinná. Základním principem urbanistického návrhu stavby bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na

přilehlé zelené plochy v okolí. V případě stanovení funkce na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a koeficientem základního zastavení a základní podlažnosti, který byl pro tuto plochu navržen, dojde k zásadnímu narušení tohoto konceptu, ze kterého těží nejen obyvatelé tohoto projektu, ale celá lokalita.

Stávající plochy izolační zeleně plní ochrannou a hygienickou funkci a její nahrazení funkcí rozvojovou (zastavení) s předpokládanou hustou zástavbou je v rozporu s principem udržitelného rozvoje a s prioritou ochrany obytného prostředí. Dojde ke zrušení dlouhodobě deklarované – bariérové a ochranné funkce pásu zeleně mezi ulicí U Kalvárie a Plzeňská a bytovou zástavbou. Kromě tohoto se jedná o území extrémně svažité a pro zakládání staveb v tak úzkém pásmu zcela nevhodném. Existuje i potenciální riziko ohrožení stability stávajících objektů. Přikládám fotografie, kde je vidět až obří výškový rozdíl jižní a severní hrany předmětného pozemku. Na hloubce cca 20 m nastoupá pozemek o 12,5 m, to je 60% sklon, tedy **téměř horolezecký svah**.

Takto strmý svah, a ještě natočený na jih, se logicky stal domovem teplomilných živočichů jako je např. slepýš křehký, slavík obecný a další. Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen jen díky tomu, že částečně zachoval a vybudoval jako kompenzační opatření adekvátní zelené plochy pro tyto ohrožené druhy. V případě, že dojde ke stanovení těchto ploch jako rozvojové s velmi vysokým koeficientem základního zastavení a vysokým koeficientem základní podlažnosti, dojde ke zničení všech stanovišť a hnízdních míst nejen těchto uvedených zvláště chráněných druhů.

Dále při bližším prostudování je zjevné, že celý severní výběžek této rozvojové plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, tedy není určen k zastavení. To shledáváme jako další nesoulad, který návrh ÚPn obsahuje.

Na základě přesunutí využití předmětného pozemku ze zeleně do zastavitelné plochy dojde k enormnímu znehodnocení hodnoty mnou vlastněných nemovitostí a společně se sousedy jsme připraveni svá práva hájit i soudní cestou.

Děkuji za kladné vyřízení mé námítky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace

apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel

přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.